



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**POSOUZENÍ VÝHODNOSTI KOUPE BYTOVÉHO DOMU V  
ŘEČKOVICÍCH**

ASSESSING THE ADVANTAGES OF BUYING A RESIDENTIAL BUILDING IN RECKOVICE

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Bc. Pavel Hladík**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. Michaela Hrubanová**

**BRNO 2017**

# Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Student: **Bc. Pavel Hladík**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Michaela Hrubanová**  
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

## **Posouzení výhodnosti koupě bytového domu v Řečkovicích**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Popis možných způsobů financování koupě bytového domu a detailní popis trhu s bytovými domy v Brně. Výpočet ceny zjištěné podle cenového předpisu. Sestavení databází srovnatelných objektů pro případný prodej a pronájem. Použití metod nákladového, výnosového a tržního ocenění, s důrazem na metody výnosového a tržního ocenění. V závěru práce bude uvedeno doporučení vhodného postupu při koupi bytového domu v Brně.

### **Cíle diplomové práce:**

Zhodnocení výhodnosti investice do koupě bytového domu v lokalitě Brno – Řečkovice pro následný prodej nebo pronájem.

### **Seznam doporučené literatury:**

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

### ***Abstrakt***

Tato diplomová práce se zabývá vyhodnocením investice do koupě bytového domu v Brně-Řečkovících.

Vyhodnocení je provedeno na základě vyčíslení všech příjmů a nákladů spojených s dlouhodobým pronájmem bytových jednotek nebo jejich prodejem za účelem krátkodobého zhodnocení vložených prostředků. Důležitým faktorem pro dosažení požadované rentability investice je poptávka na realitním trhu, a proto jsou v této práci vyhodnocena kritéria která, ji ovlivňují a ovlivňují tak i cenu obvyklou za prodej či pronájem bytových jednotek.

### ***Abstract***

This diploma thesis deals with evaluation of the investment to purchase of a residential building in Brno-Řečkovice.

The evaluation is based on the quantification of all costs and revenues associated with the long-term renting of apartments or selling them for short-term appreciation of invested funds. The important factor for achieving the desired return on investment is demand of the real estate market. The criteria that influence demand on the real estate market also influence the usual selling prices or rental revenues of residential units.

### ***Klíčová slova***

Bytový dům, investice, rentabilita, zisk, oceňování nemovitých věcí, hypoteční úvěr, cena obvyklá.

### ***Keywords***

Residential building, investments, profitability, profit, property valuation, mortgage loan, usual price.

### ***Bibliografická citace***

HLADÍK, P. *Posouzení výhodnosti koupě bytového domu v Řečkovících*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 77 s. Vedoucí diplomové práce  
Ing. Michaela Hrubanová.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

Podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat paní Ing. Michaele Hrubanové za její účinnou, metodickou a odbornou pomoc a další cenné rady, které mi věnovala při zpracování této diplomové práce.

# OBSAH

|   |    |
|---|----|
| ÚVOD.....   | 10 |
| 1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....  | 11 |
| 1.1 Použité názvosloví.....   | 11 |
| 1.2 Metody oceňování .....  | 18 |
| 1.2.1 Oceňování dle cenových předpisů.....                                  | 18 |
| 1.2.2 Tržní způsob ocenění.....   | 22 |
| 1.3 Trh nemovitostí .....   | 23 |
| 1.4 Základní finanční produkty dostupné pro koupi nemovitosti .....         | 24 |
| 1.4.1 Hypoteční úvěry .....   | 24 |
| 1.4.2 Stavební spoření.....   | 25 |
| 1.4.3 Investiční hypotéky.....  | 25 |
| 2 POPIS VYBRANÉ LOKALITY .....  | 26 |
| 2.1 Představení lokality Brno – Řečkovice .....                             | 26 |
| 3 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU S BYTOVÝMI DOMY .....                             | 29 |
| 3.1 Současný vývoj trhu s hypotečními úvěry .....                           | 32 |
| 4 VÝBĚR BYTOVÉHO DOMU.....  | 34 |
| 4.1 Stanovení preferencí pro výběr bytového domu .....                      | 34 |
| 4.2 Popis vybraného bytového domu .....                                     | 34 |
| 4.3 Popis rezidenční oblasti Duhová pole .....                              | 37 |
| 5 OCENĚNÍ BYTOVÉHO DOMU.....  | 40 |
| 5.1 Výpočet ceny zjištěné dle cenových předpisů.....                        | 40 |
| 5.1.1 Výpočet ceny pozemků.....   | 40 |
| 5.1.2 Výpočet ceny venkovních úprav .....                                   | 40 |
| 5.1.3 Výpočet ceny bytového domu nákladovým způsobem .....                  | 45 |
| 5.1.4 Rekapitulace ceny zjištěné nákladovým způsobem .....                  | 48 |
| 5.1.5 Výpočet ceny bytového domu výnosovým způsobem.....                    | 48 |
| 5.1.6 Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění..... | 49 |
| 5.2 Odhad ceny obvyklé.....   | 50 |
| 5.2.1 Odhad obvyklé ceny bytového domu výnosovým způsobem.....              | 50 |
| 5.2.2 Odhad obvyklé ceny bytového domu metodou přímého porovnání .....      | 53 |
| 6 KALKULACE VÝNOSŮ A NÁKLADŮ PRO ZVOLENÉ VARIANTY.....                      | 56 |
| 6.1 Analýza hypotečního trhu a volba financování.....                       | 56 |
| 6.2 Vyčíslení nákladů jednotlivých variant úvěrů.....                       | 57 |



|                              |  |    |
|------------------------------|--|----|
| 6.2.1                        | <i>Pronájem bytových jednotek</i> .....            | 58 |
| 6.2.2                        | <i>Prodej bytových jednotek</i> .....              | 60 |
| 6.3                          | Vyhodnocení krátkodobé a dlouhodobé investice..... | 64 |
| 7                            | VOLBA VHODNÉHO POSTUPU .....                       | 66 |
| 7.1                          | Stanovení investičního záměru.....                 | 66 |
| 7.2                          | Zajištění potřebných zdrojů financování.....       | 69 |
| 7.3                          | Provedení právních úkonů.....                      | 69 |
| 7.4                          | Správy a údržby nemovitosti.....                   | 70 |
| 7.5                          | Zajištění dlouhodobé udržitelnosti zisku.....      | 70 |
| ZÁVĚR.....                   |  | 71 |
| SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ..... |  | 73 |
| SEZNAM TABULEK .....         |  | 76 |
| SEZNAM OBRÁZKŮ .....         |  | 77 |
| SEZNAM GRAFŮ .....           |  | 77 |

# ÚVOD

Trh s bytovými domy je velmi specifický z hlediska své velikosti i subjektů, kteří se na něm pohybují a liší se tak významně například od trhu s bytovými jednotkami. Ve své podstatě jde o trh s komerčními objekty, které by jako každá jiná investice měly přinést svému majiteli zisk. Proto je v této práci přistupováno ke koupi bytového domu jako k prostředku pro dosažení zisku. Pro maximalizaci zisku investora je důležitým faktorem pořizovací cena objektu a možné budoucí výnosy z prodeje, či pronájmu. Dalším faktorem ovlivňujícím výši zisku jsou také náklady, jako zejména běžné opravy a údržba, pojištění a daně.

Jelikož se ceny bytových domů pohybují v řádech několika milionů korun, věnuje se tato práce také problematice financování koupě.

Výstupem práce bude posouzení výhodnosti investice do koupě bytového domu v lokalitě Brno-Řečkovice. Zhodnoceny budou náklady i výnosy jak z dlouhodobého, tak z krátkodobého časového hlediska.

Hlavním cílem je zhodnocení rentability investice z hlediska dalšího pronájmu nebo prodeje bytových jednotek. Důležitým faktorem rentability investice je stanovení výnosnosti jednotlivých variant, vyčíslení zisku a porovnání všech investičních variant na základě těchto kritérií. K tomu je zapotřebí zahrnout všechny náklady na pořízení a provoz bytového domu. Dílčím cílem diplomové práce je analýza trhu s bytovými domy, výběr možného způsobu financování a doporučení vhodného postupu při koupi bytového domu.

Diplomová práce je rozdělena do několika částí. První část se zabývá vymezením základních pojmů, popsáním metod použitých pro ocenění vybrané nemovitosti a jsou zde také vymezena specifika realitního trhu a trhu s finančními produkty vhodnými pro financování investice. V další části se práce věnuje ocenění vybrané nemovité věci metodou nákladového, výnosového a tržního ocenění. Dále budou zhodnoceny celkové jednorázové i měsíční náklady na pořízení a provoz nemovité věci, včetně možných způsobů financování. Jako další budou vyhodnoceny výnosy dosažené buď pronájmem jednotlivých bytových jednotek, nebo jejich prodejem. Na základě těchto informací bude v závěrečné části vyhodnocena výhodnost koupě bytového domu a bude také uveden vhodný postup při investici do jeho koupě v Brně-Řečkovících.

# 1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

V této části jsou vysvětleny základní pojmy a metodiky, které se v práci vyskytují a je třeba je definovat.

## 1.1 POUŽITÉ NÁZVOSLOVÍ

### *Nemovitá věc*

Před účinností nového občanského zákoníku byly nemovitosti definovány v § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník jako *pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*. Dne 1. 1. 2014 nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), který v ust. § 498 odst. 1 vymezuje nemovité věci takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“

Nemovité věci jsou v České republice evidovány v katastru nemovitostí. Tato evidence je zajišťována Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním. Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitých věcech zahrnující jejich soupis, popis a polohové a geometrické určení. Jsou v něm také evidována práva k nemovitým věcem.

### *Pozemek*

Definici pozemku nalezneme hned v několika předpisech. Definice dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v § 2 písm. a) zní: „*Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“<sup>1</sup>

Dále jsou pro oceňovací účely pozemky dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen zákon o oceňování majetku), členěny na:

- stavební pozemky, které se dále dělí zastavěné a nezastavěné pozemky,

---

<sup>1</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 2 písm. a).

- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky, zde neuvedené.<sup>2</sup>

### **Parcela**

Legální definice parcely ze zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v § 2 zní následovně:

*„Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Stavební parcelou se rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěný plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou se rozumí pozemek, který není stavební parcelou.“*

### **Stavba**

Definici stavby lze nalézt v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v § 2 odst. 3 následovně:

*„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikla stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“<sup>3</sup>*

Pro účely ocenění jsou stavby dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, členěny na:

- stavby pozemní, kterými jsou, budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, jednotky, venkovní úpravy,

<sup>2</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 9.

<sup>3</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 2 odst. 3.

- stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.<sup>4</sup>

### **Budova**

Pojem budova je definován zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, následovně: „*Nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“<sup>5</sup>

### **Prohlášení vlastníka**

Prohlášení vlastníka je definováno zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v § 1166 jako jeden ze způsobů vzniku jednotky. Prohlášením vlastníka lze rozdělit nemovité věci na jednotky, se kterými lze nezávisle disponovat. S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti. Prohlášením vlastníka budovy se budova mění na dům s byty a nebytovými prostorami.<sup>6</sup>

### **Bytový dům**

Pro účely oceňování se bytovým domem rozumí stavba definovaná ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v § 2 jako stavba pro bydlení, ve které je více než polovina podlahové plochy určena pro trvalé bydlení a odpovídá požadavkům stanoveným pro tento účel. Bytový dům má na rozdíl od rodinného domu více než tři samostatné byty.<sup>7</sup>

### **Jednotka**

Pojem jednotka je definován zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v § 1159 jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Dle NOZ je jednotka věc nemovitá.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 3.

<sup>5</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 2 odst. 1.

<sup>6</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1166 odst. 1.

<sup>7</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 2 písm. a).

<sup>8</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1159.

## **Společné části**

Společné části jsou vymezeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v § 1160 jako části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.<sup>9</sup>

## **Byt**

Legální definici bytu nalezneme v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v § 2236 a zní následovně: „*Místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“<sup>10</sup>

## **Nebytový prostor**

Dříve byl pojem nebytový prostor definován v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, jako místnost nebo soubory místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení. NOZ nedefinuje pojem nebytový prostor, a proto jsou dříve nazývané nebytové prostory bytových domů považovány za jednotky.<sup>11</sup>

## **Obestavěný prostor**

Pro účely oceňování se obestavěným prostorem rozumí dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v příloze č. 1 součet obestavěného prostoru spodní stavby, horní stavby a zastřešení, přičemž se neuvažuje obestavěný prostor základů.<sup>12</sup>

## **Zastavěná plocha stavby**

Definici zastavěné plochy stavby lze nalézt ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v příloze č. 1 a rozumí se jí plocha ohraničená ortogonálními

---

<sup>9</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1160 odst. 1 a odst. 2.

<sup>10</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2236 odst. 1

<sup>11</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1159.

<sup>12</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, příloha č. 1.

průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.<sup>13</sup>

### ***Užitná plocha***

Jedná se o půdorysnou plocha všech místností v bytě s příslušenstvím (kuchyně, ložnice, obývací pokoj, sklep).<sup>14</sup>

### ***Podlahová plocha***

Podlahová plocha je opět definována ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v příloze č. 1 jako plocha půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených v k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav.<sup>15</sup>

### ***Podlaží***

Podlaží je také definováno vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v příloze č. 1 jako část stavby o světlé výšce minimálně 1,7 m oddělená dolním lícem podlahy tohoto podlaží, nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží, u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení a u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, které nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.<sup>16</sup>

### ***Cena***

Jde o nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Stanovení ceny může být dohodou, nebo oceněním dle zvláštního předpisu.<sup>17</sup>

- **Cena základní** – jednotková cena, stanovená pro objekt standardního provedení určená jednotkovými cenami dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.<sup>18</sup>

---

<sup>13</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, příloha č. 1.

<sup>14</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, str. 23.

<sup>15</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, příloha č. 1.

<sup>16</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, příloha č. 1.

<sup>17</sup> HLAVINKOVÁ, V. Tržní oceňování nemovitostí, str. 8.

<sup>18</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, str. 54.

- **Cena výchozí** – cena nového objektu bez odpočtu opotřebení, která se označuje také jako cena nové stavby.<sup>19</sup>
- **Cena obvyklá** – v daném místě a čase lze daný objekt za tuto cenu prodat nebo koupit. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je cena obvyklá definována v § 2: *„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“* Zjišťuje se porovnáním s realizovanými prodeji obdobných objektů v místě a čase ocenění, pokud jsou k tomu dostupné dostatečné informace. V případě nedostatku informací je třeba využít náhradní metody zjištění obvyklé ceny.<sup>20</sup>
- **Cena zjištěná** – určená dle cenového předpisu, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Zákon stanovuje využití tohoto způsobu oceňování jen pro účely stanovené zvláštními předpisy. Patří sem například zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti; zákon č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví, zákon č. 248/1992 Sb., o investiční společnostech a investičních fondech, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, a další.<sup>21</sup>
- **Cena pořizovací** – historická cena vztahující se k datu koupě objektu, tudíž nesnížená o opotřebení a znehodnocení. Využívá se pro účetní evidenci

<sup>19</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, str. 58.

<sup>20</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2 odst. 1.

<sup>21</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2 odst. 3.



a v zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví, je definována jako cena, za kterou byl majetek pořízen i s náklady souvisejícími s jeho pořízením.<sup>22</sup>

- **Cena reprodukční** – za tuto cenu je možné koupit stejný, případně obdobný objekt v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. K jejímu stanovení slouží položkový rozpočet nebo jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.<sup>23</sup>
- **Cena mimořádná** – odráží mimořádné okolnosti trhu a zvláštní poměry anebo oblibu prodávajícího nebo kupujícího.

### **Hodnota**

Jedná se o subjektivní peněžní vyjádření užitku z objektu, přičemž se nejedná o skutečně nabízenou, požadovanou nebo zaplacenou částku.

- **Věcná hodnota** – reprodukční cena objektu snižená o opotřebení odpovídající průměrně opotřeбенému objektu stejného stáří s obdobnou intenzitou užívání. Dále se snižuje o náklady vynaložené na uvedení objektu do užitelného stavu. V zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví je definována jako reprodukční pořizovací cena. V zákoně 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je její obdobou cena zjištěná nákladovým způsobem.<sup>24</sup>
- **Výnosová hodnota** – součet diskontovaných budoucích příjmů z objektu. Odpovídá částce, kterou je třeba při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této částky odpovídaly čistému výnosu z nemovitosti. Její výpočet se provede z ročního nájemného sníženého o náklady na provoz, údržbu, odpisy, správu a další náklady.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, str. 50.

<sup>23</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, str. 51.

<sup>24</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, str. 51.

<sup>25</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, str. 51.

## 1.2 METODY OCEŇOVÁNÍ

Zjištění ceny nemovité věci bude provedeno kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění a metodou tržního ocenění. Způsob výpočtu ocenění nákladovým a výnosovým oceněním se řídí postupem uvedeným v oceňovací vyhlášce.

### 1.2.1 Oceňování dle cenových předpisů

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, se stanoví cena zjištěná nemovité věci nejčastěji pro účely daňové spravedlnosti. V tomto cenovém předpisu jsou různé metody ocenění, podle druhu nemovitých věcí. Vybraná nemovitá věc bude oceněna kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Dále jsou proto uvedeny metody ocenění stanovené vyhláškou č. 441/2013 Sb., potřebné pro dané ocenění.<sup>26</sup>

#### *Oceňování pozemků*

Pro pozemek, na kterém stojí vybraná stavba, existuje cenová mapa, proto bude cena pozemku určena výpočtem z cenové mapy. Vyhláška č. 441/2013 Sb., pojednává o cenových mapách následovně:

*„Cenová mapa stavebních pozemků*

*(1) Do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemky. Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítku mapy nelze při zpracování vyjmout, je nutné toto uvést do její textové části.*

*(2) Je-li do cenové mapy stavebních pozemků zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože*

*a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,*

*b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, nebo*

*c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5 000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, ocení se podle ustanovení § 3 až 5 této vyhlášky.*

---

<sup>26</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, § 1.

*(3) Pozemky, které nesplňují podmínky uvedené v § 9 odst. 2 zákona, nelze ocenit podle cenové mapy stavebních pozemků.*<sup>27</sup>

### ***Oceňování venkovních úprav***

Cena venkovních úprav, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky, popřípadě v příloze č. 15 k oceňovací vyhlášky a násobí se koeficienty  $K_5$  z tabulky č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky a  $K_i$  z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky, popřípadě v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty  $K_5$  z tabulky č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky, a  $K_i$  z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky.

Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky nebo podle § 13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, se určí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 17 oceňovací vyhlášky, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, určených podle § 10.

Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky, popřípadě v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky se určí podle nákladů na pořízení v době oceňování.<sup>28</sup>

### ***Oceňování staveb nákladovým způsobem***

Tato metoda kalkuluje se skutečně vynaloženými náklady na pořízení předmětu ocenění v místě a v čase ocenění.

*„(1) Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.*

*(2) Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce*

---

<sup>27</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, § 2.

<sup>28</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, § 18.

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

$CS$  ..... cena stavby v Kč,

$CS_N$  .... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

$pp$  ..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P,$$

kde

$I_T$  ... index trhu podle § 4 odst. 1,

$I_P$  .... index polohy podle § 4 odst. 1.

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

kde

$CS_N$  .... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

$ZCU$  ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

$P_{mj}$  ..... počet měrných jednotek stavby,

$o$  ..... opotřebení stavby v %,

$1$  a  $100$  .... konstanty. <sup>29</sup>

### **Oceňování staveb výnosovým způsobem**

Tato metoda vychází z reálného, nebo potenciálního výnosu z předmětu ocenění a z kapitalizace tohoto výnosu.

„(1) Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

kde

---

<sup>29</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, § 10.

*CV ..... cena určená výnosovým způsobem v Kč,*

*N ..... roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,*

*p ..... míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.*

*(2) Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.*

*(3) Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m<sup>2</sup>.*

*(4) Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.*

*(5) Roční nájemné za celou stavbu podle odstavce 2 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného podle odstavce 2.“<sup>30</sup>*

---

<sup>30</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, § 32.

### 1.2.2 Tržní způsob ocenění

Tato metoda se zabývá určením obvyklé ceny a udává hodnotu nemovitosti na trhu v čase a místě ocenění. Cena dosažená tržním oceněním je cena, která byla dosažena při prodeji stejné, případně obdobné nemovitosti ke dni ocenění. Do této ceny se promítají všechny ovlivňující okolnosti, jako například lokalita, okolí, dopravní dostupnost, stáří objektu, podlažnost a další. Jde tedy o cenu stanovenou odhadcem, kterou má nemovitost na trhu.<sup>31</sup>

Základním podkladem pro stanovení tržní ceny je tvorba databáze obdobných nemovitostí. Při vyhledávání nemovitostí na realitních serverech však nemusí být k dispozici úplné nebo pravdivé informace o vystavených nemovitostech. Je proto vhodné, aby databáze obsahovala co největší počet objektů.<sup>32</sup>

V diplomové práci je použita metoda přímého porovnání. Tato metoda se používá při možnosti porovnání oceňovaného objektu s alespoň třemi obdobnými nemovitostmi, o kterých známe všechny potřebné informace. Porovnání probíhá pomocí koeficientů odlišnosti, které jsou volitelné dle konkrétní oceňované nemovitosti. Nejčastěji se používají koeficienty odlišnosti lokality, okolí nemovitosti, velikosti, technického stavu, vybavení, dostupnosti parkování. Jejich výběr je pouze na znalci. Celkový index odlišnosti je potom součin všech vybraných koeficientů odlišnosti.

#### ***Grubbsův test***

Tento test se využívá pro objektivní vyloučení extrémních hodnot na základě vypočteného testového kritéria u dat, která odpovídají normální rozdělení náhodné veličiny.<sup>33</sup>

Postup vyloučení extrémních hodnot:

- Seřazení hodnot výběrového souboru od do vzestupné řady,
- výpočet aritmetického průměru a směrodatné odchylky z výběrového souboru,
- výpočet testového kritéria pro první a poslední hodnotu řady,
- porovnání testového kritéria s kritickou hodnotou pro příslušné hodnoty  $n$  a  $\alpha$ ,
- vyloučení položek výběrového souboru s testovým kritériem větším, než je kritická hodnota.

---

<sup>31</sup> KLIKA, P. Teorie oceňování nemovitostí, str. 31.

<sup>32</sup> HLAVINKOVÁ, V. Tržní oceňování nemovitostí, str. 25.

<sup>33</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech, str. 59.

## 1.3 TRH NEMOVITOSTÍ

Stejně jako na všech trzích fungují i na trhu nemovitostí tržní principy. V české právní úpravě nejsou obchody s nemovitostmi příliš regulovány a všechny druhy nemovitostí mohou být volně obchodovány. Vývoj nemovitého trhu je důležitým ukazatelem hospodářské situace. Poptávku na trhu nemovitostí tvoří kupující hledající nemovitosti, které uspokojí jejich potřeby. Nabídka na trhu nemovitostí je tvořena prodávajícími, kteří chtějí svůj majetek přiměřeně zpeněžit. Na trhu nemovitostí se pohybují krom kupujících a prodávajících také další subjekty, které vstupují do obchodů kupujících a prodávajících za účelem dosažení zisku. Patří sem realitní kanceláře, které se zabývají zprostředkováním obchodních příležitostí a peněžní ústavy, které poskytují kupujícím prostředky pro koupi nemovitostí a prodávajícím tak jistotu zaplacení kupní ceny.

Do fungování trhu nemovitostí zasahuje také státní správa a samospráva prostřednictvím zákonů, vyhlášek a regulací. Ty ovlivňují fungování trhu, ale také určují jeho další rozvoj. Patří sem zejména územní a regulační plány vydávané obcemi.

### 1.2.2 Faktory ovlivňující cenu rezidenčních nemovitostí

Nejdůležitějším faktorem současného realitního trhu je lokalita. Tržní ceny nemovitostí v Praze a Brně se velmi liší od cen nemovitostí v menších městech. Stejně tak hraje roli i umístění nemovitosti v rámci obce. Zpravidla dražší nemovitosti jsou v centru města a jejich cena postupně klesá směrem k okrajovým částem.<sup>34</sup>

Dalšími faktory ovlivňujícími cenu nemovitostí je dopravní dostupnost lokality, občanská vybavenost, atraktivita lokality a plán rozvoje oblasti z pohledu budoucí výstavby.

Poptávka po nemovitostech je ovlivněna zejména finanční dostupností nemovitostí. Ta vychází z příjmů kupujících, možností financování nemovitostí pomocí úvěrů od peněžních ústavů a případných státních zásahů, přičemž tím se rozumí zejména úroková míra úvěrů, daňová legislativa a příspěvky na bydlení.

Cenu konkrétní nemovitosti ovlivňuje zejména její stáří, technický stav, příslušenství, orientace ke světovým stranám, možnosti parkování, počet podlaží, přítomnost výtahu, poptávka po dané lokalitě a dostupnost služeb a občanské vybavenosti.

---

<sup>34</sup> *Kompletní informace o vývoji cen nemovitostí v Brně a okolí: IV. čtvrtletí 2016.* [www.remaxpro.cz](http://www.remaxpro.cz) [online].

## 1.4 ZÁKLADNÍ FINANČNÍ PRODUKTY DOSTUPNÉ PRO KOUPI NEMOVITOSTI

### 1.4.1 Hypoteční úvěry

Jde o nejčastější formy financování koupě nemovitosti. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, charakterizuje hypoteční úvěr takto: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.*“<sup>35</sup>

Hypoteční úvěry můžeme rozdělit na účelové a neúčelové. Účelový hypoteční úvěr je možné čerpat pouze na předem definované účely. Neúčelový hypoteční úvěr je též označován jako americká hypotéka a je možné jej čerpat na cokoliv. Nevýhodou neúčelového hypotečního úvěru jsou znatelně vyšší úrokové sazby než u účelového hypotečního úvěru. Hypoteční úvěry zaznamenaly v posledním roce velký boom díky nízkým úrokovým sazbám a možnostem půjčit si 100 % ceny nemovitosti. To se však na od října roku 2016 změnilo a banky mohou poskytnout pouze 10% hypoték v rozmezí 85 % – 95 % hodnoty nemovitosti. Od dubna 2017 se tato hranice ještě změní a banky budou moci poskytnout maximálně 15% hypoték v rozmezí 80 % – 90 % hodnoty nemovitosti.

Čerpání hypotečního úvěru je možné jednorázově, například při koupi nemovitosti, nebo postupně, například při výstavbě nemovitosti nebo rekonstrukci.

Splacení úvěrů je taktéž možné jednorázově nebo postupně, případně kombinací obou způsobů. Doba splatnosti úvěru by pak neměla přesahovat dobu životnosti objektu, který je z úvěru pořizován. Zpravidla se také neuzavírají na dobu delší, než po které žadatel překročí hranici 65 let věku.

Úrokové sazby se odvíjí od výše úvěru vzhledem k hodnotě nemovitosti, délky fixace, bonity dlužníka a účelu využití nemovitosti.

---

<sup>35</sup> Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, § 28 odst. 3.



### **1.4.2 Stavební spoření**

Jde o účelový druh spoření, při kterém jsou dlouhodobě ukládány prostředky u specializované finanční instituce. U stavebního spoření je významným faktorem státní podpora, kdy každý může čerpat státní příspěvek a po splnění podmínek získává účastník nárok na čerpání účelového úvěru. Maximální hodnota příspěvku činí 10 % roční uložené částky, maximálně však 2000 Kč. Čerpání účelového úvěru se vyznačuje nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu splácení.

### **1.4.3 Investiční hypotéky**

Oproti klasickým hypotékám je možné využít tzv. investiční hypotéky, které umožňují realizovat pořízení nemovitosti za účelem dosažení zisku. Banky obvykle poskytují tyto úvěry do 80 % odhadní ceny nemovitosti. Výhodou těchto hypoték je, že umožňují zahrnout budoucí příjmy z pronájmu nemovitosti do hodnocení bonity žadatele. K tomu je však zapotřebí doložení nájemní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí. Nevýhodou jsou však vyšší úroky, než je tomu u klasických hypoték. Banky obvykle akceptují 50 % – 70 % hodnoty příjmů z budoucího nájemného. Splácení investiční hypotéky je obvykle 15–25 let.

## 2 POPIS VYBRANÉ LOKALITY

Vybraná nemovitost se nachází v lokalitě Řečkovice ve městě Brno. Brno je druhé největší město České republiky a největší město na Moravě. Počet obyvatel Brna je téměř 400 tisíc, přičemž v celé metropolitní oblasti je to pak asi 600 tisíc. Město Brno leží na soutoku Svratky a Svitavy a rozprostírá se na ploše 230,22 km<sup>2</sup>. Brno je sídlem několika vysokých škol, vědeckých a výzkumných institucí, ale je to také kulturní centrum Jihomoravského kraje se spoustou architektonických skvostů.

### 2.1 PŘEDSTAVENÍ LOKALITY BRNO – ŘEČKOVICE

Statutární město Brno je rozděleno na 29 samosprávných městských částí. Každá městská část má své zastupitelstvo, radu městské části a starostu městské části. Oceňovaný objekt se nachází v lokalitě Brno-Řečkovice, která je součástí městské části Řečkovice a Mokrá Hora a leží severně od městské části Královo Pole. V městské části Řečkovice a Mokrá Hora žije dle MLO 2015 15 487 obyvatel. Výměra městské části je 757 km<sup>2</sup>.<sup>36</sup>



Obr. č. 1 - Poloha městské části Řečkovice-Mokrá Hora<sup>37</sup>

<sup>36</sup> Základní údaje. [www.reckovice.brno.cz](http://www.reckovice.brno.cz) [online]

<sup>37</sup> Internetové online mapy. [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online]

## ***Historie***

První písemná zpráva o obci je ze dne 4. září 1277, a to z listiny Přemysla Otakara II., který majetek Rechcowitz daroval kapli sv. Jana na brněnském hradě Špilberku. Lze tedy předpokládat, že vznik obce leží o něco dříve, v polovině 12. století. Název osady Řečkovice vznikl od množství vodních pramenů, říček, stékajících z úbočí kopce Západí směrem ke středu osady, kde stál zeměpanský dvůr později spolu s kostelem sv. Vavřince.

Teprve začátkem 18. století byla v obci zřízena škola. Velkou ztrátou pro Řečkovice bylo v roce 1773 zrušení jezuitského řádu, který byl po 150 let zárukou spravedlivého hospodaření bez většího útisku poddaných. V roce 1900 byl v Řečkovicích založen Sokol, který od svého počátku hrál velmi významnou roli ve společenském životě obce.

Řečkovice se spolu s dalšími 22 obcemi připojili k Brnu 23. dubna 1919. Současná podoba městské části Řečkovice a Mokrá Hora vznikla spojením těchto dvou částí v roce 1990.<sup>38</sup>

## ***Občanská vybavenost***

V městské části se nachází široká občanská vybavenost. Najdeme zde pět mateřských škol, dvě základní školy a osmileté gymnázium. Dále se zde nachází obchody, restaurace, bary, pošta, knihovna, mnoho zastávek městské hromadné dopravy i zastávky dopravy dálkové autobusové a vlakové, dále dostatek zdravotní péče (praktičtí lékaři, poliklinika, lékárny).

V městské části se nachází celá řada sportovišť. V městské části jsou dostupné sportoviště pro házenou, fotbal, basketbal, baseball, karate, posilovny, plavecký bazén a další. Sportovní zázemí zajišťují svým studentům i základní a střední školy.

Městská část je vybavena veškerými inženýrskými sítěmi, kterými jsou: vodovody, kanalizace, elektrické vedení, linky internetového připojení od několika společností.

Dopravní obslužnost městské části je velmi dobrá. Se zbytkem města Brna pojí Královo Pole hned několik linek městské hromadné dopravy. Mezi nejvýznamnější linky patří tramvaj č. 1. Dále mohou občané využít několika trolejbusových a autobusových linek. Po 22. hodině jsou pro dostupnost ostatních městských částí zajištěny noční autobusové linky. Městská část je připojena na Velký městský okruh (I/42), který je nejdůležitějším prvkem silniční dopravy města Brna. Jde o víceproudou rychlostní komunikaci, která směřuje na sever na Svitavy a na

---

<sup>38</sup> *O městské části.* [www.reckovice.brno.cz](http://www.reckovice.brno.cz) [online]

jih na dálnici D1 směrem na Ostravu/Olomouc, případně po ulici Hradecká směrem na Prahu/Jihlavu.

### ***Charakteristika lokality***

Řečkovice mají městský charakter zástavby. Jde o vyhledávanou lokalitu pro rezidenční bydlení. Díky poloze na okraji Brna jde o velmi klidnou lokalitu v dosahu přírody, ale zároveň je centrum města Brna vzdáleno přibližně 15 minut cesty s využitím MHD.

Městská část je oblíbenou lokalitou pro své turistické možnosti. Zájemci mohou vyrazit do Babího lomu či do přírodního barku Baba. Městskou částí vedou také dvě turistické stezky, a to Lesnická naučná stezka a Stezka zdraví.

### 3 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU S BYTOVÝMI DOMY

V rámci diplomové práce byl zkoumán trh s bytovými domy na území celého města Brna. Je to z důvodu poměrně omezeného množství nemovitostí, které se na tomto trhu obchodují, přičemž v samotných Řečkovících nebyl na inzertních serverech žádný bytový dům nalezen.

Tab. č. 1 – Počet prodaných bytových domů v Jihomoravském kraji<sup>39</sup>

| Kraj         | Velikost obcí     | Počet převodů | Kupní cena | Odhadní cena | Průměrné opotřebení [%] | Průměrná kupní cena |          |          |
|--------------|-------------------|---------------|------------|--------------|-------------------------|---------------------|----------|----------|
|              |                   |               |            |              |                         | rok 2013            | rok 2014 | rok 2015 |
| Jihomoravský | do 1999 obyv.     | 8             | 1852       | 1274         | 44,2                    | 2336                | 1262     | -        |
|              | 2000–9999 obyv.   | 23            | 2449       | 1972         | 47,0                    | 1729                | 2868     | 2794     |
|              | 10000–49999 obyv. | 25            | 1839       | 1709         | 49,7                    | 2102                | 1753     | 1416     |
|              | 50000 obyv. a víc | <b>130</b>    | 3070       | 2648         | <b>62,4</b>             | 3159                | 2875     | 3093     |
| Celkem       |                   | 186           | 2776       | 2379         | 59,4                    | 2821                | 2575     | 2888     |

Dle údajů Českého statistického úřadu se na území města Brna prodalo mezi roky 2013 a 2015 celkem 130 nemovitostí spadajících do kategorie bytových domů. Statistika zveřejněná ČSÚ také uvádí, že průměrné opotřebení těchto bytových domů je přibližně 62 %. Z toho vyplývá, že na území města Brna se obchoduje ve většině případů s domy, které již dosáhly víc než poloviny své životnosti. V současnosti je na serveru sreality.cz nabízeno 28 nemovitostí typu bytový dům. Z nabízených bytových domů je možné přibližně polovinu vyřadit, jelikož se jedná o domy rodinné s možností přestavby na několik bytových jednotek. Malé množství nabízených bytových domů je dáno současnými trendy výstavby. Všechny nově realizované bytové domy jsou nabízeny k prodeji developerem po jednotlivých bytových jednotkách ještě před zahájením samotné stavby ve fázi projektu.<sup>40</sup>

Z nabízených bytových domů přijatelných pro porovnání s vybraným objektem je 6 domů umístěno v blízkosti centra města s využitím nižších pater pro komerční účely. V 1.NP a 2.NP se nejčastěji nachází obchodní prostory pro poskytování služeb a prodej a kancelářské prostory. Z těchto domů má 5 více než 1000 m<sup>2</sup> užitné plochy.

Dle realitního serveru sreality.cz jsou na území města Brna v nabídce tři domy, zahrnující pouze bytové jednotky. Ve všech případech jde o starší bytové domy, přičemž jeden

<sup>39</sup> Průměrné ceny bytových domů v ČR v letech 2013–2015. [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]

<sup>40</sup> Tamtéž

z nich prošel v nedávné době rekonstrukcí a další dva na rekonstrukci teprve čekají a jejich technický stav je velmi špatný.

Pro diplomovou práci je důležitý také realitní trh s byty, jelikož bude zvažována i možnost prodeje jednotlivých bytových jednotek. V celém Brně je v současnosti k dispozici 420 bytů v novostavbách. Zájem o tyto byty je extrémní a kupující tak často volí i méně atraktivní lokality, o které dříve nebyl až takový zájem. Situace územního plánu města Brna neumožňuje zvýšení výstavby rezidenčních nemovitostí. Plochy, které jsou určeny k výstavbě jsou už téměř vyčerpány. Současný územní plán má platnost do roku 2022, avšak v postupu přípravy nového územního plánu zatím nedošlo mezi zastupiteli ke shodě.<sup>41</sup>

*Tab. č. 2 – Podíl nabídky nových bytů dle městských částí<sup>42</sup>*

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Brno-střed            | 30,3 % |
| Juliánov              | 19,4 % |
| Slatina               | 19,1 % |
| Královo Pole          | 14,2 % |
| ostatní městské části | 17,0 % |

*Tab. č. 3 – Podíl dispozic prodaných bytů za 1. kvartál 2017<sup>43</sup>*

|              |      |
|--------------|------|
| 1+kk         | 27 % |
| 2+kk         | 28 % |
| 3+kk         | 27 % |
| 4+kk a větší | 18 % |

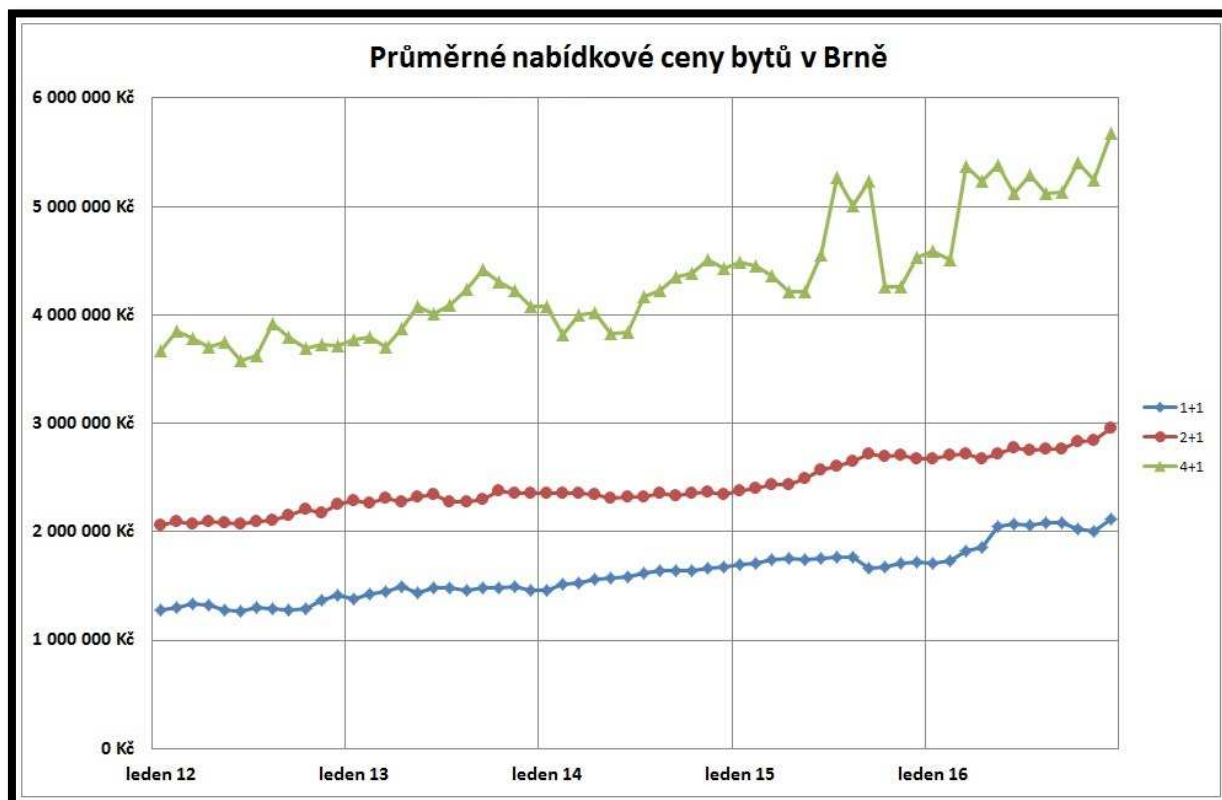
Nízké úrokové sazby kladně ovlivnily poptávku po nemovitostech, přičemž začala růst jejich cena. Trend zvyšování ceny a nedostatku volných nemovitostí by mohl postupně oslabovat díky regulacím, které stanovují od 1. dubna 2017 nutnost vložit do koupě nemovitosti alespoň 10 % vlastních prostředků pro poskytnutí úvěru. Vzhledem k tomu opatření se začíná projevovat mírný nárůst zájmu o bydlení v pronájmu, jelikož ne všichni zájemci o vlastní bydlení na něj nyní dosáhnou. Ceny nájmu v městě Brně se díky zvyšujícím se cenám nemovitostí také zvyšují a koupě investiční nemovitosti se zdá jako výhodným způsobem pro zhodnocení volných finančních prostředků.

<sup>41</sup> *Realitní zpravodaj*, [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz) [online]

<sup>42</sup> Tamtéž

<sup>43</sup> Tamtéž

Nejnižší průměrná cena bytů byla v Brně v roce 2012. Za byt 1+1 požadovali prodávající průměrně 1 280 000 Kč. V prosinci roku 2016 to bylo 2 110 000 Kč, což je nárůst o cca 65 %. Ve stejném období se cena bytu o dispozici 2+1 zvýšila z průměrných 2 070 000 Kč o 43 % na současných průměrně 2 960 000 Kč. Nárůst průměrné nabídkové ceny bytů o dispozici 4+1 byl 55 % a průměrná cena stoupla z 3 650 000 Kč na 5 670 000 Kč.<sup>44</sup>



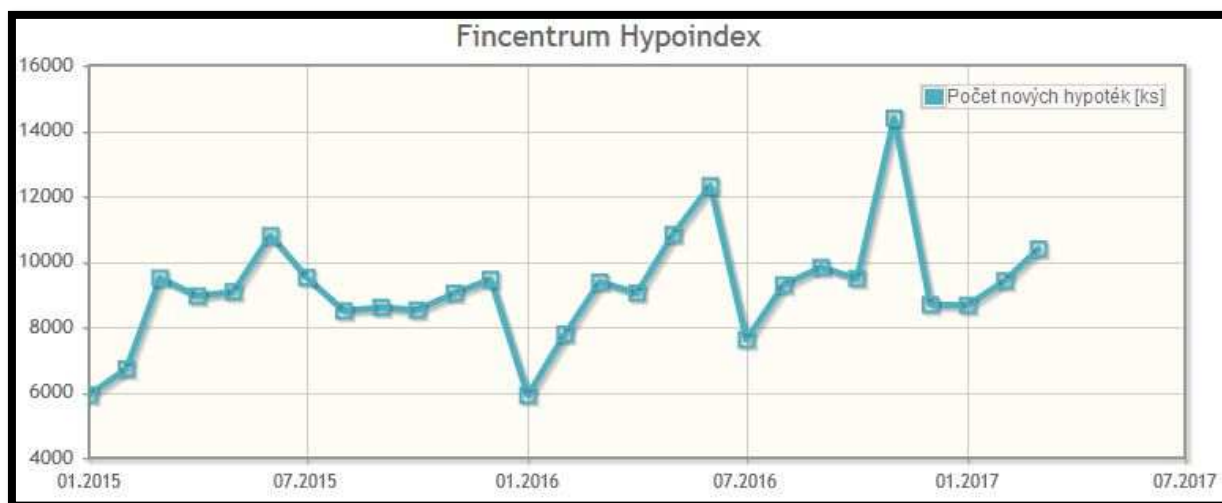
Graf č. 1 – Průměrné nabídkové ceny bytů v Brně<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Komplettní informace o vývoji cen nemovitostí v Brně a okolí, IV. čtvrtletí 2016, [www.remaxpro.cz](http://www.remaxpro.cz) [online]

<sup>45</sup> Realitní zpravodaj, [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz) [online]

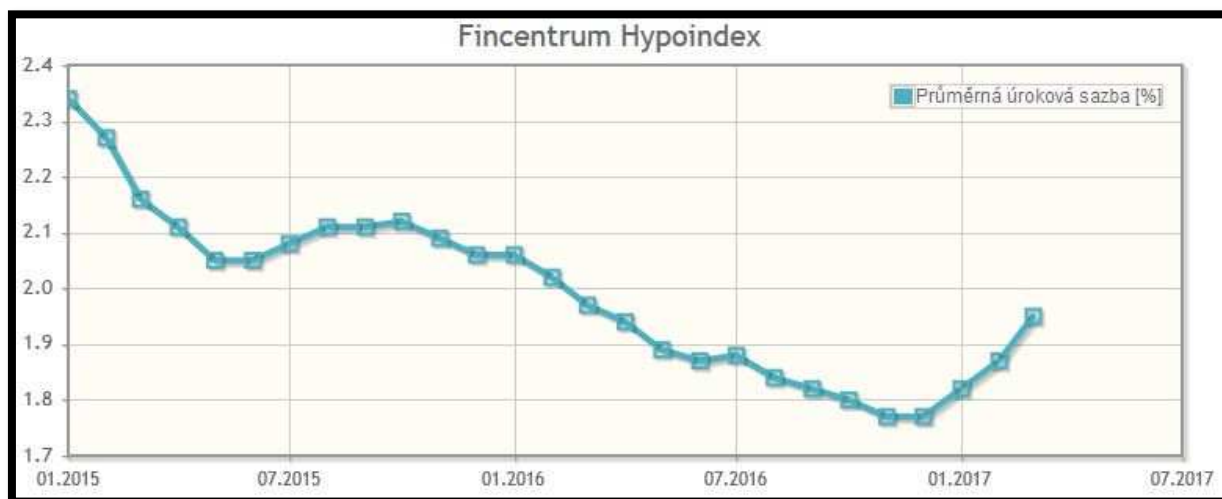
### 3.1 SOUČASNÝ VÝVOJ TRHU S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY

V roce 2016 zaznamenal hypoteční trh nárůst v počtu nově sjednaných hypoték.



Graf č. 2 – Vývoj počtu nově sjednaných hypotečních úvěrů<sup>46</sup>

Tento nárůst byl ovlivněn historicky nejnižšími úrokovými sazbami. V říjnu a listopadu se průměrná úroková sazba dostala až na 1,77 %. Od prosince začal platit nový zákon o spotřebitelském úvěru a úrokové sazby se začaly mírně zvyšovat. Zákon přináší omezení v podobě maximálního objemu půjčených prostředků vzhledem k ceně nemovitosti. Tyto změny omezily dostupnost hypotečních úvěrů pro méně bonitní žadatele o úvěr.



Graf č. 3 – Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů<sup>47</sup>

<sup>46</sup> Fincentrum Hypoindex březen 2017: Úroky letí vzhůru, [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz) [online]

<sup>47</sup> Tamtéž



Od 1. dubna 2017 platí maximální hodnota LTV 90%. Hypotéky v objemu 80% – 90% LTV jsou omezeny 15% celkového objemu hypoték poskytnutých bankami. Nyní již není možné financovat koupi nemovitosti 100% hypotékou a úrokové sazby pro hypotéky v rozmezí 80% - 90% stoupají. Financování koupě nemovitostí již proto není tak dostupné a od 80% LTV také dochází k mírnému zvýšení nákladů díky vyšším úrokům.

## **4 VÝBĚR BYTOVÉHO DOMU**

Pro účely diplomové práce byl vybírán bytový dům v Brně-Řečkovicích. Tato lokalita je velmi vyhledávaná pro svůj stále městský charakter s výbornou dostupností do centra města, ale na druhé straně jde také o klidnou lokalitu s dostupností přírody. Nabídka nemovitostí je v této lokalitě velmi nízká, k dispozici jsou dle realitních serverů pouze jednotky bytů. Proto je v diplomové práci stanoven předpoklad, že investice do koupě bytového domu by zde měla být rentabilní z důvodu významného přebytku poptávky nad nabídkou.

### **4.1 STANOVENÍ PREFERENCÍ PRO VÝBĚR BYTOVÉHO DOMU**

Pro výběr vhodného bytového domu byla stanovena kritéria, která ovlivní budoucí ziskovost investice:

- novostavba – nízké náklady na opravy a rekonstrukce v prvotních fázích životnosti a pozdější potřeba rekonstrukcí v případě dlouhodobé investice,
- větší počet bytových jednotek – diverzifikace rizika v případě pronájmu bytových jednotek z pohledu možného výpadku nájemného,
- dobré parkovací možnosti – pokud jsou součástí bytového domu garáže, nebo vyhrazená parkovací stání, odpadnou budoucí náklady na jejich případné zakoupení,
- vysoký standard bydlení – pokud jsou bytové jednotky vybaveny nadstandardně, bude jejich udržení v pronajímatelném stavu z dlouhodobého pohledu méně nákladné,
- příslušenství – sklepní kóje poskytují rozšíření úložných prostorů bytových jednotek a jsou vhodné pro uskladnění například sezonního vybavení; balkony, lodžie a terasy slouží pro venkovní posezení, pěstování rostlin anebo sušení prádla.

Pro investiční příležitost byla vybrána novostavba bytového domu s 12 bytovými jednotkami v klidné části Řečkovic v lokalitě zvané Duhová pole.

### **4.2 POPIS VYBRANÉHO BYTOVÉHO DOMU**

Vzhledem k nedostatku nabízených bytových domů na území Řečkovic byl pro účely diplomové práce vybrán bytový dům, ke kterému mám k dispozici nejvíce podkladů a mohu tedy pracovat na jeho ocenění. Pro účely posouzení výhodnosti koupě bude počítáno

se vstupními náklady na pořízení nemovitosti ve výši obvyklé ceny zjištěné metodou přímého porovnání.



*Obr. č. 2 – Čelní pohled na vybraný bytový dům<sup>48</sup>*

Předmětem diplomové práce je bytový dům umístěný v novodobé zástavbě lokality Řečkovice a je vzdálený přibližně 10 km severozápadně od centra města Brna. Dům je umístěn na ulici Žlutá, která se nachází v rezidenční oblasti Duhová pole. Vzdálenost domu od zastávky městské hromadné dopravy je přibližně 350 a 600 m. Na severozápadní straně od domu se nachází pouze několik rodinných domů, za kterými se rozprostírají louky a zahrádkářská oblast a jde tedy o velmi klidnou lokalitu.

Jedná se o budovu č.p. 2158, která je umístěna na pozemku parc.č. 3953/511, přičemž do funkčního celku se stavbou patří i pozemky parc.č. 3953/577 a parc.č. 3953/463, vše katastrální území Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Bytový dům zahrnuje 12 bytových jednotek a 6 nebytových jednotek, garáží, umístěných v pěti nadzemních podlažích. Nebytové jednotky se nacházejí v 1.NP, kde je také umístěno 12 sklepních kójí – jedna pro každou bytovou jednotku. Bytové jednotky jsou umístěny po třech v 2.-4.NP, dále dvě v 5.NP a jedna v 1.NP. Každá bytová jednotka disponuje

---

<sup>48</sup> *Mapy Google*, [www.mapy.google.cz](http://www.mapy.google.cz) [online].

nejméně jedním balkonem nebo terasou a jejich vybavení je nadstandardní (podlahové topení, vestavěné skříně, nábytek na míru). Stavba byla dokončena v roce 2005.

Stavba je založena na železobetonových základových pasech a svislé konstrukce jsou zděné. Vodorovné konstrukce jsou železobetonové monolitické stropy. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a pokrytá pálenou taškou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je železobetonové, pokryté keramickou dlažbou. Vnitřní omítky jsou vápenocementové dvouvrstvé hladké, vnější omítky jsou štukové a pod nimi se nachází zateplení. Vstupní dveře jsou prosklené, plastové, bezpečnostní a dveře v jednotlivých jednotkách jsou dřevěné, případně prosklené. Okna jsou plastová s izolačním trojsklem. Podlahy obytných místností jsou vybaveny parketami a podlahy ostatních místností keramickou dlažbou. Společné prostory jsou vybaveny taktéž keramickou dlažbou. Vytápění je samostatné pro každou bytovou jednotku – lokální plynové. V bytových jednotkách je provedeno podlahové topení. Ohřev teplé vody je řešen taktéž přes lokální plynové kotle. Koupelny jsou vybaveny sprchovými kouty, jedním nebo dvěma umyvadly, WC a bidetem. Kuchyňské linky jsou moderní s vestavěnými spotřebiči.

V domě se nachází jeden menší byt 1+kk, 6 bytů o dispozicích 2+kk, 3 byty o dispozici 3+kk a v podkroví jeden větší byt 4+kk. Ke každému bytu náleží sklepní kóje o velikosti 4-5 m<sup>2</sup>. Šest bytových jednotek disponuje vlastní garáží. Pro ostatní bytové jednotky je k dispozici vyhrazené parkovací stání před domem až pro šest vozidel.

*Tab. č. 4 – Užitná plocha bytových jednotek*

| Umístění v domě | Dispozice | Užitná plocha        | užitná plocha podlaží | Celková užitná plochy |
|-----------------|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1.NP            | 1+kk      | 46,6 m <sup>2</sup>  | 46,6 m <sup>2</sup>   | 928,91 m <sup>2</sup> |
| 2.NP            | 2+kk      | 61,84 m <sup>2</sup> | 227,72 m <sup>2</sup> |                       |
|                 | 2+kk      | 67,63 m <sup>2</sup> |                       |                       |
|                 | 3+kk      | 98,25 m <sup>2</sup> |                       |                       |
| 3.NP            | 2+kk      | 61,94 m <sup>2</sup> | 229,35 m <sup>2</sup> |                       |
|                 | 2+kk      | 70,56 m <sup>2</sup> |                       |                       |
|                 | 3+kk      | 96,85 m <sup>2</sup> |                       |                       |
| 4.NP            | 2+kk      | 56,88 m <sup>2</sup> | 212,22 m <sup>2</sup> |                       |
|                 | 2+kk      | 65,71 m <sup>2</sup> |                       |                       |
|                 | 3+kk      | 89,63 m <sup>2</sup> |                       |                       |
| 5.NP            | 3+kk      | 90,42 m <sup>2</sup> | 213,02 m <sup>2</sup> |                       |
|                 | 4+kk      | 122,6 m <sup>2</sup> |                       |                       |

### 4.3 POPIS REZIDENČNÍ OBLASTI DUHOVÁ POLE

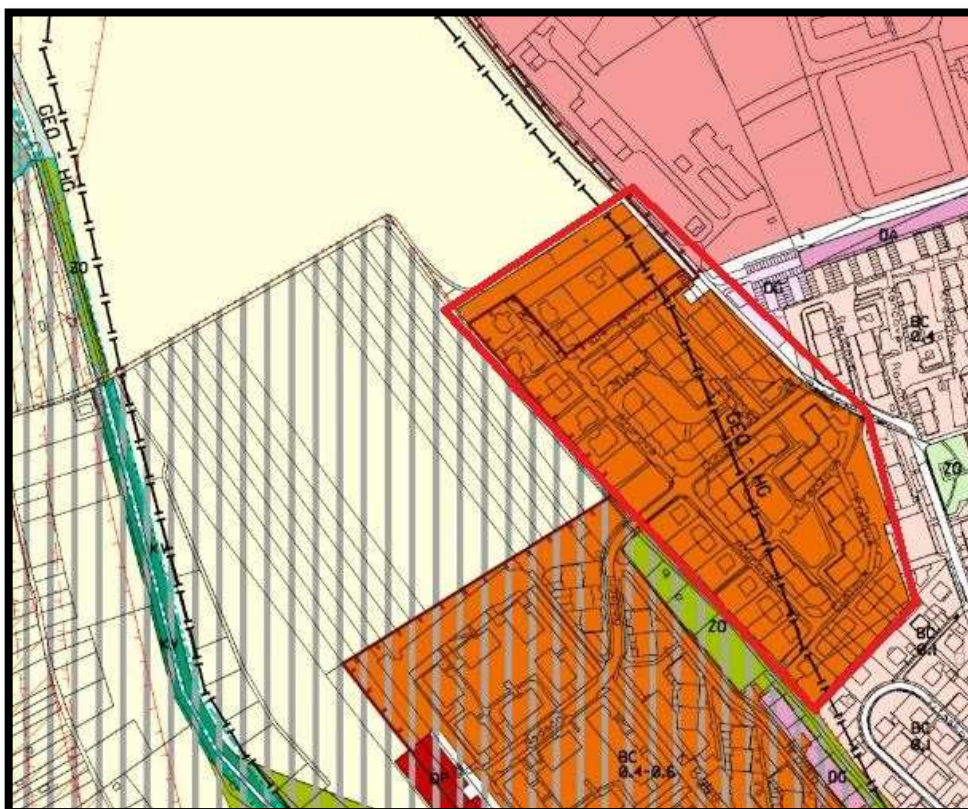


*Obr. č. 3 – Pohled z 2.NP bytového domu na okolní zástavbu*

Duhová pole patří k novodobé rezidenční zástavbě Řečkovic. Bytové domy se zde staví od roku 1996, kdy vznikl první projekt s názvem Duhová pole. Do této oblasti spadají ulice Duhová, Nachová, Žlutá, Azurová, Oranžová a Fialová. Převládající zástavbu tvoří řadové bytové domy. Toto území je dle současné podoby územního plánu již celé zastavěné a nepředpokládá se rozšíření stavebních ploch o další pozemky. Oblast je proto velmi vhodná pro dlouhodobé bydlení, jelikož se charakter okolní zástavby a krajiny nebude v příštích desetiletích měnit.

## Územní plán


Dle územního plánu je oblast Duhových polí klasifikována jako plocha čistého bydlení. Na sever od Duhových polí se nachází plochy zemědělského půdního fondu a jde o oblast složitých geologických a hydrogeologických poměrů. V blízkosti se také nachází chráněné území přírodního parku a ochranná pásma plynovodů a elektrických vedení, díky čemuž se nepředpokládá rozšíření stavebních ploch o další pozemky.



Obr. č. 4 – Výřez z územního plánu s vyznačenou oblastí Duhová pole<sup>49</sup>

<sup>49</sup> Územní plán města Brna: Doplnující výkres, [www.brno.cz](http://www.brno.cz) [online]



|   |  |
|---|--|
|    | <b><u>PLOCHY BYDLENÍ</u></b><br>- jsou určeny především pro bydlení.   |
| Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:                                |  |
|    | <b><u>PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ</u></b><br>- slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru (podíl hrubé podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 50%).   |
|    | <b><u>PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ</u></b><br>- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).   |
|    | <b><u>PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ</u></b><br>- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).  |
|    | <b><u>ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)</u></b><br>(který není součástí stavebních ploch)<br>- slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí<br>- dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. |
|   | <b><u>OCHRANNÁ PÁSMA HLAVNÍCH TRAS INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ</u></b><br>(navrhovaných ve smyslu příslušných technických předpisů):   |
|    | PÁSMA PLYNOVODŮ VTL  |
|   | OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÝCH VEDENÍ VVN   |
|  | OCHRANNÁ PÁSMA TEPELNÝCH NAPAJEČŮ<br>(rezerva pro obchvat z jaderné elektrárny Dukovany)   |
|   | <b><u>OSTATNÍ OCHRANNÁ PÁSMA</u></b>   |
|  | OCHRANA KORIDORU TRATÍ VYSOKÝCH RYCHLOSTÍ  |
|  | OCHRANNÉ PÁSMO DÁLNIC A RYCHLOSTNÍCH KOMUNIKACÍ MIMO SOUVISLE ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ MĚSTA  |
|  | OCHRANA ZÁJMŮ OBRANY STÁTU A CO  |
|   | OBLASTI EKOLOGICKÝCH LIMITŮ A RIZIK  |
|  | OBLASTI PROKÁZANÉ KONTAMINACE PODZEMNÍCH VOD   |
|  | OBLASTI BÝVALÝCH SKLÁDEK   |
|  | OBLAST SLOŽITÝCH GEOLOGICKÝCH A HYDROGEOLOGICKÝCH POMĚRŮ   |
|   | <b><u>CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINY A ZELENĚ</u></b><br>(zák.č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)   |
|  | ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ   |
|  | VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (registrovaný)   |
|  | PŘÍRODNÍ PARKY, CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI  |
|  | EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NATURA 2000   |

Obr. č. 5 – Výřez z legendy k územnímu plánu<sup>50</sup>

## 5 OCENĚNÍ BYTOVÉHO DOMU

Ke dni ocenění je platný zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb. a dále vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.

### 5.1 VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ DLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Pro zjištění ceny investičního záměru s použitím výše zmíněných předpisů je použita metoda kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění.

#### 5.1.1 Výpočet ceny pozemků

Cena pozemků byla stanovena na základě platné cenové mapy města Brna a byla stanovena na 3850 Kč za m<sup>2</sup> stavebního pozemku a pozemků ve funkčním celku se stavbou.

*Tab. č. 5 – Výpočet ceny pozemků*

| p.č.     | Druh pozemku                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Cena dle cenové mapy<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena pozemku<br>[Kč] | Celková cena<br>[Kč] |
|----------|-------------------------------|-----------------------------|--|----------------------|----------------------|
| 3953/511 | Zastavěná plocha a<br>nádvoří | 291                         | 3850   | 1 120 350            | 2 541 000            |
| 3953/577 | Ostatní plocha                | 128                         | 3850   | 492 800              |                      |
| 3953/463 | Ostatní plocha                | 241                         | 3850   | 927 850              |                      |

Celková cena stavebního pozemku a pozemků ve funkčním celku se stavbou je 2 541 000 Kč.

#### 5.1.2 Výpočet ceny venkovních úprav

Součástí pozemku p.č. 3953/577 je vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, plynová přípojka, přípojka elektro a zpevněná plocha. Délka přípojek byla měřena místním šetřením od hranice stavby k hranici pozemku, na kterém se nachází veřejné vodovodní, kanalizační,

<sup>50</sup> *Legenda k územnímu plánu, [www.brno.cz](http://www.brno.cz) [online]*



plynové a elektro sítě. Součástí pozemku p.č. 3953/463 nejsou žádné porosty, které by byly předmětem ocenění, jelikož se jedná o zatravněnou plochu.

### ***Vodovodní přípojka***

Je tvořena úsekem plastového potrubí od vodovodního řadu k vnitřnímu vodoměru připojené stavby o celkové délce 6,1 m. Přípojka byla budována současně se stavbou v roce 2005.

*Tab. č. 6 – Výpočet ceny vodovodní přípojky*

| <b>Vodovodní přípojka</b>   |  |           |                 |
|---|--|-----------|-----------------|
| Umístění:   | Pod zpevněnou plochou na p.č. 3953/577     |           |                 |
| Popis:  | Plastové potrubí PE, DN 50 mm, délka 6,1 m |           |                 |
| Technický stav:   | Rok pořízení 2005                          |           |                 |
| Délka   | [m]  |           | 6,10            |
| CZ-CC   |  |           | 2222            |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)                           | Ki   | -         | 2,349           |
| Rok odhadu  |  | rok       | 2017            |
| Rok pořízení  |  | rok       | 2005            |
| Stáří   | S  | roků      | 12              |
| Předpokládaná životnost   | Z  | roků      | 55              |
| Opotřebení  | O  | %         | 21,82           |
| Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15                         | ZC   | Kč/jedn.  | 465,00          |
| Koeficient polohový   | K5   | -         | 1,23            |
| Základní cena upravená bez pp   | $ZCU = ZC \times K5 \times Ki$             | Kč/jedn.  | 1 343,51        |
| Výchozí cena (bez pp)   | $CN = ZCU \times L$                        | Kč        | 8 195,41        |
| Opotřebení  | 21,82 %                                    | Kč        | -1 788,24       |
| Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... $CS_N$ ) | Vodovodní přípojka                         | Kč        | 6 407,17        |
| Index trhu (příloha č. 3)   | IT   | -         | 1,110           |
| Index polohy (příloha č. 3)   | IP   | -         | 0,980           |
| Koeficient pp = IT × IP   | pp   | -         | 1,088           |
| <b>Cena ke dni odhadu s pp</b>  | <b>Vodovodní přípojka</b>                  | <b>Kč</b> | <b>6 969,72</b> |

### ***Kanalizační přípojka***

Kanalizační přípojka je tvořena úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby k ústí do stokové sítě. Kanalizační přípojka o celkové délce 12,5m, DN150.

*Tab. č. 7 – Výpočet ceny kanalizační přípojky*

| <b>Kanalizační přípojka</b> |   |
|-----------------------------|---|
| Umístění:                   | Pod zpevněnou plochou na p.č. 3953/577  |
| Popis:                      | Plastové potrubí DN 150 mm, délka 12,5m |
| Technický stav:             | Rok pořízení 2005                       |

|  |                                 |           |                  |
|--|---------------------------------|-----------|------------------|
| Délka  | m                               |           | 12,50            |
| CZ-CC  |                                 |           | 2223             |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)                                    | Ki                              | -         | 2,337            |
| Rok odhadu   |                                 | rok       | 2017             |
| Rok pořízení   |                                 | rok       | 2005             |
| Stáří  | S                               | roků      | 12               |
| Předpokládaná životnost  | Z                               | roků      | 90               |
| Opotřebení   | O                               | %         | 13,33            |
| Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15                                  | ZC                              | Kč/jedn.  | 1 240,00         |
| Koeficient polohový  | K <sub>5</sub>                  | -         | 1,23             |
| Základní cena upravená bez pp  | $ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$ | Kč/jedn.  | 3 564,39         |
| Výchozí cena (bez pp)  | $CN = ZCU \times L$             | Kč        | 44 554,88        |
| Opotřebení   | 13,33 %                         | Kč        | -5 939,17        |
| Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS <sub>N</sub> ) | Kanalizační přípojka            | Kč        | 38 615,71        |
| Index trhu (příloha č. 3)  | IT                              | -         | 1,110            |
| Index polohy (příloha č. 3)  | IP                              | -         | 0,980            |
| Koeficient pp = IT × IP  | pp                              | -         | 1,088            |
| <b>Cena ke dni odhadu s pp</b>   | <b>Kanalizační přípojka</b>     | <b>Kč</b> | <b>42 006,17</b> |

### ***Plynová přípojka***

Úsek plynové přípojky začíná odbočením z plynovodu distribuční soustavy a končí v hlavním uzávěru plynu. Délka plynové přípojky je 6,1 m od rozvodu pod veřejnou komunikací až po hlavní uzávěr plynu umístěný v konstrukci bytového domu.

*Tab. č. 8 – Výpočet ceny plynové přípojky*

| <b>Plynová přípojka</b>                       |  |          |           |
|---|--|----------|-----------|
| Umístění:                                     | Pod zpevněnou plochou na p.č. 3953/577 |          |           |
| Popis:  | DN40, délka 6,1 m                      |          |           |
| Technický stav:                               | Rok pořízení 2005                      |          |           |
| Délka   | m                                      |          | 6,10      |
| CZ-CC   |  |          | 2221      |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)   | Ki                                     | -        | 2,331     |
| Rok odhadu                                    |  | rok      | 2017      |
| Rok pořízení                                  |  | rok      | 2005      |
| Stáří   | S                                      | roků     | 12        |
| Předpokládaná životnost                       | Z                                      | roků     | 50        |
| Opotřebení                                    | O                                      | %        | 24,00     |
| Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15 | ZC                                     | Kč/jedn. | 305,00    |
| Koeficient polohový                           | K <sub>5</sub>                         | -        | 1,23      |
| Základní cena upravená bez pp                 | $ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$        | Kč/jedn. | 874,47    |
| Výchozí cena (bez pp)                         | $CN = ZCU \times L$                    | Kč       | 5 334,27  |
| Opotřebení                                    | 24,00 %                                | Kč       | -1 280,22 |

|   |                         |           |                 |
|---|-------------------------|-----------|-----------------|
| Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... $CS_N$ ) | <i>Plynová přípojka</i> | Kč        | 4 054,05        |
| Index trhu (příloha č. 3)   | <i>IT</i>               | -         | 1,110           |
| Index polohy (příloha č. 3)   | <i>IP</i>               | -         | 0,980           |
| Koeficient pp = IT × IP   | <i>pp</i>               | -         | 1,088           |
| <b>Cena ke dni odhadu s pp</b>  | <b>Plynová přípojka</b> | <b>Kč</b> | <b>4 410,00</b> |

### ***Přípojka elektro***

Elektrická přípojka začíná odbočením od distribuční soustavy a je připojena k odběrnému místu v konstrukci bytového domu. Kabele nízké napětí typu AL 16 mm vedou v celkové délce 6,1 m.

*Tab. č. 9 – Výpočet ceny elektro přípojky*

| <b>Přípojka elektro</b>   |  |           |                 |
|---|--|-----------|-----------------|
| Umístění:   | Pod zpevněnou plochou na p.č. 3953/577 |           |                 |
| Popis:  | AL 50 mm <sup>2</sup> , délka 6,1 m    |           |                 |
| Technický stav:   | Rok pořízení 2005                      |           |                 |
| Délka   | m                                      |           | 6,10            |
| CZ-CC   |  |           | 2224            |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)                           | Ki                                     | -         | 2,231           |
| Rok odhadu  |  | rok       | 2017            |
| Rok pořízení  |  | rok       | 2005            |
| Stáří   | <i>S</i>                               | roků      | 12              |
| Předpokládaná životnost   | <i>Z</i>                               | roků      | 60              |
| Opotřebení  | <i>O</i>                               | %         | 20,00           |
| Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15                         | <i>ZC</i>                              | Kč/jedn.  | 215,00          |
| Koeficient polohový   | <i>K<sub>5</sub></i>                   | -         | 1,23            |
| Základní cena upravená bez pp   | $ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$        | Kč/jedn.  | 589,99          |
| Výchozí cena (bez pp)   | $CN = ZCU \times L$                    | Kč        | 3 598,94        |
| Opotřebení  | 20,00 %                                | Kč        | -719,79         |
| Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... $CS_N$ ) | <i>Přípojka elektro</i>                | Kč        | 2 879,15        |
| Index trhu (příloha č. 3)   | <i>IT</i>                              | -         | 1,110           |
| Index polohy (příloha č. 3)   | <i>IP</i>                              | -         | 0,980           |
| Koeficient pp = IT × IP   | <i>pp</i>                              | -         | 1,088           |
| <b>Cena ke dni odhadu s pp</b>  | <b>Přípojka elektro</b>                | <b>Kč</b> | <b>3 131,94</b> |

### **Zpevněná plocha**

Zpevněná plocha je z betonové šedé zámkové dlažby tloušťky 80 mm o výměře 128 m<sup>2</sup>. Tato plocha slouží pro parkování osobních vozidel. Výměra byla určena z celkové plochy pozemku p. č. 3953/577.

*Tab. č. 10 – Výpočet ceny zastavěné plochy*

| <b>Zpevněná plocha</b>   |   |           |                   |
|--|---|-----------|-------------------|
| Umístění:  | Pozemek p.č. 3953/577                       |           |                   |
| Popis:   | Zámková šedá betonová dlažba tloušťky 80 mm |           |                   |
| Technický stav:  | Rok pořízení 2005                           |           |                   |
| Zastavěná plocha   | m <sup>2</sup>                              |           | 128,00            |
| CZ-CC  |   |           | 211               |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)                                    | Ki  | -         | 2,272             |
| Rok odhadu   |   | rok       | 2017              |
| Rok pořízení   |   | rok       | 2005              |
| Stáří  | S   | roků      | 12                |
| Předpokládaná životnost  | Z   | roků      | 60                |
| Opotřebení   | O   | %         | 20,00             |
| Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15                                  | ZC  | Kč/jedn.  | 560,00            |
| Koeficient polohový  | K <sub>5</sub>                              | -         | 1,23              |
| Základní cena upravená bez pp  | $ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$             | Kč/jedn.  | 1 564,95          |
| Výchozí cena (bez pp)  | $CN = ZCU \times L$                         | Kč        | 200 313,60        |
| Opotřebení   | 20,00 %                                     | Kč        | -40 062,72        |
| Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS <sub>N</sub> ) | <i>Zpevněná plocha</i>                      | Kč        | 160 250,88        |
| Index trhu (příloha č. 3)  | IT  | -         | 1,110             |
| Index polohy (příloha č. 3)  | IP  | -         | 0,980             |
| Koeficient pp = IT × IP  | pp  | -         | 1,088             |
| <b>Cena ke dni odhadu s pp</b>   | <b>Zpevněná plocha</b>                      | <b>Kč</b> | <b>174 320,91</b> |

### **Celková cena venkovních úprav**

*Tab. č. 11 – Výpočet celkové ceny venkovních úprav*

| <b>Rekapitulace – venkovní úpravy</b> |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Zpevněná plocha                       | 174 320,91 Kč        |
| Vodovodní přípojka                    | 6 969,72 Kč          |
| Kanalizační přípojka                  | 42 006,17 Kč         |
| Plynová přípojka                      | 4 410,00 Kč          |
| Přípojka elektro                      | 3 131,94 Kč          |
| <b>Celkem</b>                         | <b>230 838,74 Kč</b> |

Celková cena venkovních úprav je 230 838,74 Kč.

### 5.1.3 Výpočet ceny bytového domu nákladovým způsobem

Předmětem ocenění je řadový cihlový dům vícebitový netypový označený dle přílohy č. 2 písmenem K. Na základě projektové dokumentace byly vypočítány hodnoty obestavěného prostoru, zastavěné plochy podlaží, průměrné zastavěné plochy (PZP) a průměrné výšky podlaží, důležité pro ocenění stavby nákladovým způsobem.

Výpočet obestavěného prostoru byl proveden na základě dokumentace a chybějící hodnoty byly zjištěny při místním šetření. Průměrná zastavěná plocha podlaží je 289,2 m<sup>2</sup> a průměrná výška podlaží je 3 m. Celkový obestavěný prostor objektu je 4 338 m<sup>3</sup>.

#### Výpočet koeficientu úpravy ceny

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu se určí podle vzorce:

$$pp = I_T \times I_P$$

Tab. č. 12 – Výpočet indexu trhu

| Znak č.                               | Název znaku   | Popis kvalitativního pásma   | Číslo kval. pásma | Doporučená hodnota | Použitá hodnota |
|---------------------------------------|---|--|-------------------|--------------------|-----------------|
| 1                                     | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi                          | Poptávka je vyšší než nabídka  | III.              | 0,01 až 0,06       | 0,04            |
| 2                                     | Vlastnické vztahy   | Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | V.                | 0,00               | 0,00            |
| 3                                     | Změny v okolí   | Bez vlivu nebo stabilizovaná území   | II.               | 0                  | 0,00            |
| 4                                     | Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)            | Bez vlivu  | II.               | 0                  | 0,00            |
| 5                                     | Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, vysoká ekonomická návratnost) | Vlivy zvyšující cenu   | III.              | 0,01 až 0,30       | 0,10            |
| 6                                     | Povodňové riziko  | Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                              | IV.               | 1,00               | 1,00            |
| <b>Index <math>I_T</math> = 1,140</b> |   |  |                   |                    |                 |

Index trhu se určí z hodnoty znaků uvedených v tabulce. Jelikož je území města Brna dlouhodobý nedostatek nemovitostí k prodeji, je zvolena hodnota znaku č. 1 pro poptávku převyšující nabídku ohodnocená koeficientem 0,04. Hodnota znaku č. 5 je zvolena vy výši 0,01, jelikož je o bydlení v této lokalitě velký zájem a další bytová výstavba není v nejbližších letech plánována. Znaky č. 7 až 9 jsou rovny jedné, jelikož je stavba součástí pozemku a nejsou proto v tabulce uvedeny. Výsledná hodnota indexu trhu se určí podle vzorce:

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

Tab. č. 13 – Výpočet indexu polohy

| Znak č.                               | Název znaku  | Popis kvalitativního pásma                                      | Číslo kval. pásma | Doporučená hodnota | Použitá hodnota |
|---------------------------------------|--|---|-------------------|--------------------|-----------------|
| 1                                     | Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku) | Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000                   | I                 | 1,00               | 1,00            |
| 2                                     | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí                 | Rezidenční zástavba   | I.                | 0,04               | 0,04            |
| 3                                     | Poloha pozemku v obci  | Okrajové části obce   | III.              | -0,05              | -0,05           |
| 4                                     | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec               | Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí   | I.                | 0,00               | 0,00            |
| 5                                     | Občanská vybavenost v okolí pozemku                                      | V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost           | I.                | 0,00               | 0,00            |
| 6                                     | Dopravní dostupnost  | Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII.              | 0,01               | 0,01            |
| 7                                     | Hromadná doprava   | Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce     | II.               | -0,01 až -0,06     | -0,02           |
| 8                                     | Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti                         | Bez možnosti komerčního využití                                 | II.               | 0,00               | 0,00            |
| 9                                     | Obyvatelstvo   | Bezproblémové okolí   | II.               | 0                  | 0,00            |
| 10                                    | Nezaměstnanost   | Průměrná nezaměstnanost   | II.               | 0                  | 0,00            |
| 11                                    | Vlivy ostatní neuvedené  | Bez dalších vlivů   | II.               | 0                  | 0,00            |
| <b>Index <math>I_P = 0,980</math></b> |  |   |                   |                    |                 |

Rezidenční oblast Duhová pole se nachází na okraji Řečkovic, kvůli čemuž je zvolena hodnota znaku č. 3 -0,05. Díky okrajové lokalitě je zde však mnoho parkovacích míst i na pozemcích patřících do funkčního celku se stavbou. Zastávky hromadné dopravy jsou v blízkosti dvě. Zastávka tramvajové dopravy je vzdálena přibližně 600 metrů a zastávka autobusové dopravy přibližně 300 metrů. Proto volím hodnotu znaku č. 6 0,01. Výsledná hodnota indexu polohy se určí podle vzorce:

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$$

Výsledný koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu je 1,117.

### Výpočet ceny bytového domu metodou nákladového ocenění

Základní cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru vícebytového netypového domu (K) je 2150 Kč/m<sup>3</sup>. Pro výpočet opotřebení byla použita lineární metoda, jelikož se jedná o novostavbu a nebyla provedena žádná rekonstrukce. Celková životnost stavby se svislými zděnými konstrukcemi byla stanovena na 100 let.

Tab. č. 14 – Výpočet ceny bytového domu nákladovou metodou

| Výpočet ceny – bytový dům Brno – Řečkovice                                   |   | Ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. |                   |       |                      |
|--|---|--|-------------------|-------|----------------------|
| Budova - § 12 a příloha č.8  | Budova typu K   | typ                                    | Kč/m <sup>3</sup> | CZ-CC | 1122                 |
| Základní cena  | dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky  | ZC                                     | Kč/m <sup>3</sup> |       | 2 150,00             |
| Obestavěný prostor objektu   |   | Pmj                                    | m <sup>3</sup>    |       | 4 338,00             |
| Průměrná výška podlaží   |   | PVP                                    | m                 |       | 3,00                 |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží  |   | PZP                                    | m <sup>2</sup>    |       | 289,20               |
| Koeficient druhu konstrukce  | (příloha č. 10 vyhlášky)  | K1                                     | -                 |       | 0,939                |
| Koeficient průměrné zastavěné plochy   | K2= 0,92+(6,60/PZP)   | K2                                     | -                 |       | 0,943                |
| Koeficient průměrné výšky podlaží  | K3= (2,10/V) +0,30  | K3                                     | -                 |       | 1,000                |
| Koeficient polohový  | (příloha č. 20 vyhlášky)  | K <sub>5</sub>                         | -                 |       | 1,230                |
| Koeficient změny cen staveb  | (příloha č. 41 vyhlášky)  | K <sub>i</sub>                         | -                 |       | 2,140                |
| Index trhu   | (příloha č. 3 vyhlášky)   | IT                                     | -                 |       | 1,140                |
| Index polohy   | (příloha č. 3 vyhlášky)   | IP                                     | -                 |       | 0,980                |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP |   | pp                                     | -                 |       | 1,117                |
| Koeficient vybavení stavby   | (z výpočtu)   | K <sub>4</sub>                         | -                 |       | 0,98700              |
| Zákl. cena upravená bez pp   | ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>      |  | Kč/m <sup>3</sup> |       | 4 945,04             |
| Zákl. cena upravená s pp   | ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x pp | ZCU                                    | Kč/m <sup>3</sup> |       | 5 3524,60            |
| Rok odhadu   |   |  |                   |       | 2017                 |
| Rok pořízení   |   |  |                   |       | 2005                 |
| Stáří  |   | S                                      | roků              |       | 12                   |
| Způsob výpočtu opotřebení  | (lineárně / analyticky)   |  |                   |       | lineárně             |
| Celková předpokládaná životnost  |   | Z                                      | roků              |       | 100                  |
| Opotřebení stavby  |   | O                                      | %                 |       | 12,70                |
| Výchozí cena stavby bez pp   |   | CN                                     | Kč                |       | 21 451 573 Kč        |
| Odpočet na opotřebení stavby   | 12,70 %   | O                                      | Kč                |       | -2 724 350 Kč        |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp  |   |  | Kč                |       | 18 727 224 Kč        |
| <b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>                                  |   | <b>CS</b>                              | <b>Kč</b>         |       | <b>20 922 054 Kč</b> |

Reprodukční cena bytového domu stanovená dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. je 21 451 573 Kč. Cena časová po odečtu opotřebení je 18 727 224 Kč.

### 5.1.4 Rekapitulace ceny zjištěné nákladovým způsobem

Výsledná cena se určí jako součet časové ceny budovy č. p. 2158 určené nákladovým způsobem, venkovních úprav na pozemku p.č. 3953/577 a ceny pozemků p. č. 3953/463, p. č 3953/511 a p. č. 3953/577. Součet těchto položek je 21 499 063 Kč.

Tab. č. 15 – Výpočet celkové ceny nákladovým způsobem

| Oceňovaná položka                           | Cena          | Celková cena         |
|---|---------------|----------------------|
| Budova č.p. 2158/1                          | 18 727 224 Kč | <b>21 499 063 Kč</b> |
| Venkovní úpravy                             | 230 839 Kč    |                      |
| Pozemky p. č. 3953/463, 3953/511 a 3953/577 | 2 541 000 Kč  |                      |

### 5.1.5 Výpočet ceny bytového domu výnosovým způsobem

Ocenění domu výnosovým způsobem je provedeno podle §32 oceňovací vyhlášky. Pro výpočet se použije vzorec:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

kde pro stanovení ceny výnosovým způsobem potřebujeme znát roční nájemné N. U metody výnosového ocenění jsou náklady počítány jako procento z celkových příjmů z nájemného.

Tab. č. 16 - Výpočet ceny bytového domu výnosovou metodou

|  |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|
| Obvyklé roční nájemné  | Kč                  | 2 006 319,22        |
| Nájemné obvyklé roční jednotkové                                   | Kč/m <sup>2</sup>   | 2 159,86            |
| Výměra pronajímané části   | m <sup>2</sup>      | 928,91              |
| Obvyklé roční nájemné z pronajímané části                          | Kč                  | 2 006 319,22        |
| Nájemné z pronajímané části, použité pro výpočet (vyšší z obou)    | Kč                  | 2 006 319,22        |
| <b>Uvažovaný hrubý výnos z nájemného ročně</b>                     | <b>Kč</b>           | <b>2 006 319,22</b> |
| <b>Náklady na dosažení výnosů (za rok)</b>                         |                     |                     |
| <b>Podklady pro výpočet nákladů</b>                                |                     |                     |
| Náklady 40 % z nájemného (paušální dle § 32)                       | N                   | 802 527,69          |
| Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba? | ano / ne            | ano                 |
| <i>Je-li pozemek, na němž stavba stojí, stejného vlastníka:</i>    |                     |                     |
| Zastavěná plocha stavby – příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)           | m <sup>2</sup>      | 291,00              |
| Jednotková cena pozemku podle cenové mapy                          | Kč / m <sup>2</sup> | 3 850,00            |
| Cena výměry pozemku rovné zastavěné ploše stavby                   | Kč                  | 1 120 350,00        |
| Z toho 5 %   | Kč                  | 56 017,50           |
| <b>Náklady celkem</b>  | <b>Kč</b>           | <b>858 545,19</b>   |
| Náklady max. 50 % výnosů   | Kč                  | 1 003 159,61        |
| <b>Náklady pro výpočet výnosové hodnoty dle oc. vyhlášky</b>       | <b>Kč</b>           | <b>858 545,19</b>   |



| <b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>   |           |                      |
|--|-----------|----------------------|
| Výnosy ročně celkem  | Kč        | 2 006 319,22         |
| Náklady ročně celkem   | Kč        | 858 545,19           |
| Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem  | Kč        | <b>1 147 774,03</b>  |
| <b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>   |           |                      |
| Čisté roční nájemné  | Kč        | 1 147 774,03         |
| Míra kapitalizace základní   | %         | 4,50                 |
| Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem  | %         | 4,50                 |
| <b>Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů</b> | <b>Kč</b> | <b>25 506 089,57</b> |

Cena zjištěná výnosovým způsobem ocenění, stanovená dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. je 25 506 089,57 Kč.

### 5.1.6 Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění

Výpočet ceny bytového domu kombinací nákladového a výnosového způsobu byl proveden dle §31 a přílohy č. 23 oceňovací vyhlášky. Nemovitosti je zaříděna do skupiny D podle analýzy jejího rozvoje pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Změny v okolí nejsou předpokládány, jelikož dle plánu využití území jsou již všechny volné stavební pozemky zastavěné. Samotná nemovitost nemá žádné rozvojové možnosti, jelikož jde o bytový dům stavebně provázaný s okolními objekty. Okolní pozemky neposkytují možnosti pro půdorysné rozšíření.

*Tab. č. 17 – Stanovení ceny zjištěné kombinací nákladové a výnosové metody*

|   |   |            |                      |
|---|---|------------|----------------------|
| Cena nemovitosti zjištěná nákladovým způsobem                     |   | CN (Kč)    | 18 727 224,52        |
| Cena nemovitosti zjištěná výnosovým způsobem                      |   | CV (Kč)    | 25 506 089,57        |
| Absolutní rozdíl cen zjištěných                                   |   | R (Kč)     | 6 778 866,05         |
| Skupin D  | Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti |            |                      |
| Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění |   | CK=CV (Kč) | 25 506 089,57        |
| <b>Cena po zaokrouhlení</b>                                       |   | <b>Kč</b>  | <b>25 506 090,00</b> |

Cena bytového domu zjištěná dle cenového předpisu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění je 25 506 090 Kč.

## 5.2 ODHAD CENY OBVYKLÉ

Obvyklá tržní cena bude určena na základě metod tržního ocenění s využitím metody výnosové a metody přímého porovnání.

### 5.2.1 Odhad obvyklé ceny bytového domu výnosovým způsobem

Výnosové metoda přináší čistě ekonomický pohled na hodnotu nemovitosti. Pro určení obvyklé ceny touto metodou je důležité stanovit čisté roční nájemné, které je rozdílem celkového ročního příjmu z nájemného a celkových ročních výdajů. Výsledná hodnota bytového domu je poté dána roční kapitalizací tohoto čistého zisku.

#### *Výpočet ročního nájemného*

Jelikož nejsou k dispozici nájemní smlouvy, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny. Celkové roční nájemné se vypočítá jako součet ročních nájemných za všechny pronajímané prostory. Bytový dům obsahuje 12 bytových jednotek o celkové užitné ploše 928,91 m<sup>2</sup>, z čehož je jedna jednotka o dispozici 1+kk, šest jednotek o dispozici 2+kk, čtyři jednotky o dispozici 3+kk a jedna jednotka o dispozici 4+kk. Obvyklé nájemné se určí přímým porovnáním vybraného bytu 2+kk o výměře 70,56 m<sup>2</sup> s šestnácti vybranými objekty. Z výsledného nájemného je poté určena jednotková cena nájemného za m<sup>2</sup> ročně.

*Tab. č. 18 – Stanovení obvyklého nájemného*

| Č. | Požadované nájemné | K <sub>CR</sub> | Cena po redukci na pramen ceny | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | K8   | IO                          | Cena obvyklého nájemného |
|----|--------------------|-----------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------------------------|--------------------------|
|    | Kč/měsíc           |                 | Kč/měsíc                       |      |      |      |      |      |      |      |      | $K1 \times \dots \times K8$ | Kč/měsíc                 |
| 1  | 10 000             | 0,98            | 9 800                          | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,02 | 0,97 | 0,92 | 0,83                        | 11 842                   |
| 2  | 10 000             | 0,98            | 9 800                          | 1,00 | 1,01 | 0,97 | 0,98 | 0,94 | 1,02 | 0,97 | 0,95 | 0,85                        | 11 523                   |
| 3  | 9 500              | 0,98            | 9 310                          | 1,00 | 0,94 | 1,04 | 0,98 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 0,88                        | 10 638                   |
| 4  | 11 000             | 0,98            | 10 780                         | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 0,98 | 0,94 | 1,04 | 0,97 | 0,95 | 0,85                        | 12 608                   |
| 5  | 7 200              | 0,98            | 7 056                          | 1,00 | 0,89 | 0,97 | 0,98 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 0,73                        | 9 698                    |
| 6  | 11 000             | 0,98            | 10 780                         | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 0,98 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,85                        | 12 683                   |
| 7  | 7 500              | 0,98            | 7 350                          | 1,00 | 0,89 | 0,97 | 0,98 | 0,94 | 0,97 | 1,02 | 0,92 | 0,72                        | 10 210                   |
| 8  | 18 000             | 0,98            | 17 640                         | 1,00 | 1,23 | 1,04 | 0,98 | 0,94 | 1,04 | 0,97 | 0,92 | 0,09                        | 16 193                   |

|   |                       |      |  |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |
|---|-----------------------|------|--|----------|------|------|------|------|------|------|------|----------|--------|
| 9   | 11 000                | 0,98 | 10 780   | 1,00     | 1,03 | 0,97 | 0,98 | 0,94 | 1,02 | 0,97 | 0,92 | 0,84     | 12 908 |
| 10  | 11 000                | 0,98 | 10 780   | 1,00     | 1,03 | 0,97 | 0,98 | 0,94 | 1,02 | 0,97 | 0,95 | 0,86     | 12 501 |
| 11  | 11 200                | 0,98 | 10 976   | 1,00     | 0,99 | 1,00 | 0,98 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,87     | 12 634 |
| 12  | 11 000                | 0,98 | 10 780   | 1,00     | 1,02 | 0,97 | 0,98 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,87     | 12 437 |
| 13  | 12 400                | 0,98 | 12 152   | 1,00     | 0,99 | 0,97 | 0,98 | 0,94 | 0,97 | 1,02 | 0,95 | 0,83     | 14 658 |
| 14  | 13 900                | 0,98 | 13 622   | 1,05     | 1,03 | 0,97 | 0,98 | 0,94 | 1,05 | 0,97 | 0,92 | 0,91     | 15 049 |
| 15  | 13 490                | 0,98 | 13 220   | 1,00     | 1,98 | 1,00 | 0,98 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 0,95 | 0,90     | 14 702 |
| 16  | 10 500                | 0,98 | 10 290   | 1,00     | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 0,97 | 1,02 | 0,92 | 0,83     | 12 470 |
| Průměr Kč/měsíc                               |                       |      | 10 945   | Kč/měsíc |      |      |      |      |      |      |      |          | 12 672 |
| Minimum Kč/měsíc                              |                       |      | 7 056  | Kč/měsíc |      |      |      |      |      |      |      |          | 9 698  |
| Maximum Kč/měsíc                              |                       |      | 17 640   | Kč/měsíc |      |      |      |      |      |      |      |          | 16 193 |
| Směrodatná odchylka                           |                       |      | 2 484  | s        |      |      |      |      |      |      |      |          | 1 777  |
| Variační koeficient                           |                       |      | 0,2269   |          |      |      |      |      |      |      |      |          | 0,1402 |
| Pravděpodobná spodní hranice                  |                       |      |  | Kč/měsíc |      |      |      |      |      |      |      |          | 10 895 |
| Pravděpodobná horní hranice                   |                       |      |  | Kč/měsíc |      |      |      |      |      |      |      |          | 14 449 |
| Hodnota nájemného stanovená přímým porovnáním |                       |      |  |          |      |      |      |      |      |      |      | Kč/měsíc | 12 700 |
| K <sub>CR</sub>                               | Koeficient redukce na |      | pramen ceny: skutečná nájemní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší  |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |
| K <sub>1</sub>                                | Koeficient úpravy na  |      | Lokalita (Řečkovice, Medlánky = 1,00; Královo pole, Pisárky = 1,05)  |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |
| K <sub>2</sub>                                | Koeficient úpravy na  |      | Výměra (odstupňována na základě podílu inzerovaného a oceňovaného objektu)   |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |
| K <sub>3</sub>                                | Koeficient úpravy na  |      | Balkón = 1,00; Lodžie = 1,01; Terasa = 1,04; Chybí=0,97  |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |
| K <sub>4</sub>                                | Koeficient úpravy na  |      | Sklep (ANO = 1,00; NE = 0,98)  |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |
| K <sub>5</sub>                                | Koeficient úpravy na  |      | Parkování (Garáž = 1; Parkovací stání=0,96; NE=0,94)   |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |
| K <sub>6</sub>                                | Koeficient úpravy na  |      | Podlaží (1.NP = 0,97; 2.NP = 1; 3.NP = 1,02; 4.NP = 1,04; 5.NP> = 1,05)  |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |
| K <sub>7</sub>                                | Koeficient úpravy na  |      | Výtah (Ano = 1,05; Ne = 1) -> Pokud se výtah není: 1.NP = 1,02; 2.NP = 1; 3.-5.NP = 0,97)  |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |
| K <sub>8</sub>                                | Koeficient úpravy na  |      | Vybavení (NS = 1; S=0,95; P=0,92)  |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |
| IO  | Index odlišnosti      |      | IO = (K <sub>1</sub> × K <sub>2</sub> × K <sub>3</sub> × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>6</sub> × K <sub>7</sub> × K <sub>8</sub> × K <sub>9</sub> ) |          |      |      |      |      |      |      |      |          |        |

### Grubbsův test

Hodnoty obvyklého nájemného jsou podrobeny Grubbsovu testu, který slouží pro určení a vyloučení hodnot vymykajících se normálnímu rozdělení. U obvyklého nájemného jsou hodnoty pro Grubbsův test průměr 12 672 Kč, minimum ve výši 8 698 Kč, maximum 16 197 Kč, směrodatná odchylka 1777 a variační koeficient 0,14. Kritická hodnota bude určena pro počet prvků 16 (n=16) s hladinou významnosti 5 % ( $\alpha=0,05$ ).

Tab. č. 19 – Porovnání testového kritéria s kritickou hodnotou

|                  |                           |       |
|------------------|---------------------------|-------|
| Testová kritéria | $T_1$                     | 1,674 |
|                  | $T_n$                     | 1,982 |
| Kritická hodnota | $T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$ | 2,443 |

Hodnota testového kritéria pro minimální hodnotu výběrového souboru je 1,674 a hodnota pro maximum je 1,982. Kritická hodnota je 2,443 a proto všechny hodnoty z výběrového souboru odpovídají 95% intervalu spolehlivosti.

#### **Stanovení obvyklého nájemného bytového domu**

Výše obvyklého měsíčního nájemného v daném místě a čase je u vybraného bytu 12 700 Kč. Celková výše obvyklého ročního nájemného za všechny bytové jednotky je stanovena na základě přepočtu na celkovou podlahovou plochu bytového domu a činí 2 006 319 Kč. Tato hodnota je poté využita jako příjem z bytového pro výpočet ceny bytového domu metodou výnosového ocenění.

#### **Určení obvyklé ceny bytového domu metodou výnosového ocenění**

Základem metody výnosového ocenění je snížení celkových příjmů z nájemného o náklady na údržbu a opravy, daň z nemovitosti, pojištění, správu nemovitosti, odpisy a další náklady. Výsledná hodnota čistého ročního nájemného je poté využita pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti.

Tab. č. 20 – Určení obvyklé ceny bytového domu výnosovou metodou

| <b>Příjmy z nájemného (za rok)</b>                                  |  |                     |
|---|--|---------------------|
| <b>Objekt</b>   | Roční nájemné – předpoklad v daném místě, objekt dokončený |                     |
| Roční nájemné bytového domu   | Kč   | 2 006 319,22        |
| <b>Celkový příjem z ročního pronájmu bytového domu</b>              | <b>Kč</b>  | <b>2 006 319,22</b> |
| <b>Výdaje na dosažení příjmů (za rok)</b>                           |  |                     |
| <b>Podklady pro výpočet výdajů</b>                                  |  |                     |
| Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav) | RC (Kč)  | 21 451 573          |
| Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)      | C (Kč)   | 18 727 224          |
| Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci                      | T (roků) ...n  | 30,00               |
| Reálné roční procento na údržbu a opravy                            | % z RC   | 0,29                |
| Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace                      | u (%) ...i   | 3,00                |
| Úročitel pro výpočet amortizace                                     | q (-)  | 1,030               |
| <b>Výpočet výdajů</b>   |  |                     |
| Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)                            | Kč   | 7 200,00            |
| Pojištění   | Kč   | 5 200,00            |

|  |           |                       |
|--|-----------|-----------------------|
| Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem                  | Kč        | 393 632,37            |
| Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy               | Kč        | 61 136,98             |
| Správa nemovitostí   | Kč        | 72 000,00             |
| Jiné náklady   | Kč        | 0,00                  |
| Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)   | Kč        | 0,00                  |
| <b>Celkem výdaje ročně</b>                                     | <b>Kč</b> | <b>539 169,35</b>     |
| <b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>                       |           |                       |
| Příjmy ročně celkem  | Kč        | 2 006 319,22          |
| Výdaje ročně celkem  | Kč        | -539 169,35           |
| Čisté roční nájemné  | Kč        | 1 467 149,87          |
| <b>Výpočet výnosové hodnoty</b>                                |           |                       |
| Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného        | ano       | výpočet věčnou rentou |
| Čisté roční nájemné  | Kč        | 1 467 149,87          |
| Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty                 | %         | 4,5 %                 |
| <b>Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu (zaokrouhleno)</b> | <b>Kč</b> | <b>32 600 00,00</b>   |

Výnosovou metodou odhadu obvyklé ceny byla stanovena výsledná cena nemovitosti na 32 600 000 Kč.

### 5.2.2 Odhad obvyklé ceny bytového domu metodou přímého porovnání

Ocenění bytového domu je provedeno metodou přímého porovnání oceňovaného bytového domu s bytovými domy nabízenými v realitních inzercích na území města Brna. Výpočet užitné plochy bytového domu byl proveden jako součet užitných ploch všech bytových jednotek. Celková užitná plocha oceňovaného bytového domu je 928,91m<sup>2</sup>.

Tab. č. 21 – Stanovení obvyklé ceny bytového domu

| Č. | Cena požadovaná, resp. zaplacená | K <sub>CR</sub> | Cena po redukcí na pramen ceny | K <sub>1</sub> | K <sub>2</sub> | K <sub>3</sub> | K <sub>4</sub> | K <sub>5</sub> | K <sub>6</sub> | K <sub>7</sub> | IO<br><br>$K_1 \times \dots \times K_7$ | Hodnota oceňovaného bytu |
|----|----------------------------------|-----------------|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|--------------------------|
|    | tis. Kč                          |                 | tis. Kč                        |                |                |                |                |                |                |                |   | tis. Kč                  |
| 1  | 45 000                           | 0,95            | 42 750                         | 1,05           | 1,20           | 0,90           | 0,92           | 1,05           | 1,05           | 1,00           | 1,15                                    | 37 268                   |
| 2  | 20 000                           | 0,95            | 19 000                         | 0,90           | 0,88           | 0,80           | 0,92           | 0,95           | 0,95           | 0,93           | 0,48                                    | 39 201                   |
| 3  | 48 000                           | 0,95            | 45 600                         | 1,05           | 1,06           | 0,90           | 0,92           | 1,00           | 1,00           | 1,20           | 1,11                                    | 41 222                   |
| 4  | 45 000                           | 0,95            | 42 750                         | 1,05           | 1,20           | 0,90           | 0,92           | 1,05           | 1,05           | 1,00           | 1,15                                    | 37 268                   |
| 5  | 21 000                           | 0,95            | 19 950                         | 0,90           | 0,89           | 0,90           | 0,92           | 1,00           | 1,00           | 0,90           | 0,60                                    | 33 324                   |
| 6  | 11 000                           | 0,95            | 10 450                         | 0,90           | 0,82           | 0,80           | 1,00           | 0,90           | 0,90           | 0,80           | 0,38                                    | 27 460                   |
| 7  | 11 000                           | 0,95            | 10 450                         | 0,90           | 0,82           | 0,80           | 0,96           | 0,90           | 0,90           | 0,80           | 0,37                                    | 28 547                   |
| 8  | 21 000                           | 0,95            | 19 950                         | 0,90           | 1,04           | 0,90           | 0,92           | 1,00           | 1,05           | 0,80           | 0,65                                    | 30 499                   |
| 9  | 62 000                           | 0,95            | 58 900                         | 1,05           | 1,21           | 0,90           | 0,92           | 1,05           | 0,90           | 1,20           | 1,19                                    | 49 321                   |

|   |                       |  |     |               |
|---|-----------------------|--|-----|---------------|
| Průměr  | Kč                    | 29 978   | Kč  | 36 012        |
| Minimum   | Kč                    | 10 450   | Kč  | 27 460        |
| Maximum   | Kč                    | 58 900   | Kč  | 49 321        |
| Směrodatná odch. $s$                            |                       | 17 646   | $s$ | 6 928         |
| Variační koeficient                             |                       | 0,5886   |     | 0,1924        |
| Pravděpodobná spodní hranice                    |                       |  | Kč  | <b>29 083</b> |
| Pravděpodobná horní hranice                     |                       |  | Kč  | <b>42 941</b> |
| <b>Hodnota domu stanovená přímým porovnáním</b> |                       |  | Kč  | <b>36 000</b> |
| $K_{CR}$  | Koeficient redukce na | pramen ceny (skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$ , u inzerce průměrně nižší)      |     |               |
| K1  | Koeficient úpravy na  | Lokalita (Zábrdovice, Trnitá = 0,90; Řečkovice = 1,00; Veverčí, Černá Pole = 1,05) |     |               |
| K2  | Koeficient úpravy na  | Výměra (odstupňována na základě podílu inzerovaného a oceňovaného objektu)         |     |               |
| K3  | Koeficient úpravy na  | Technický stav (novostavba = 1; po rekonstrukci = 0,90; před rekon. = 0,8)         |     |               |
| K4  | Koeficient úpravy na  | Dostupnost parkování (garáže = 1; parkovací stání = 0,96; bez parkování = 0,92)    |     |               |
| K5  | Koeficient úpravy na  | Počet jednotek v domě (1-5 - 0,9; 6-10 - 0,95; 11-15-1; 16+ - 1,05)                |     |               |
| K6  | Koeficient úpravy na  | Stabilita pronájmu (Více bytů = menší riziko)                                      |     |               |
| K7  | Koeficient úpravy na  | Úvaha znalce   |     |               |
| $IO$  | Index odlišnosti      | $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$            |     |               |

### Grubbsův test

Hodnoty obvyklé ceny bytového domu jsou podrobeny Grubbsovu testu, který slouží pro určení a vyloučení hodnot vymykajících se normálnímu rozdělení. U obvyklé ceny bytového domu jsou hodnoty pro Grubbsův test průměr ve výši 36 012 tis. Kč, minimum ve výši 27 459 tis. Kč, maximum ve výši 49 321 Kč, směrodatná odchylka 6 928 tis. a variační koeficient 0,19. Kritická hodnota bude určena pro počet prvků 9 ( $n=9$ ) s hladinou významnosti 5 % ( $\alpha=0,05$ ).

Tab. č. 22 – Porovnání testového kritéria s kritickou hodnotou

|                  |                           |       |
|------------------|---------------------------|-------|
| Testová kritéria | $T_1$                     | 1,234 |
|                  | $T_n$                     | 1,921 |
| Kritická hodnota | $T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$ | 2,109 |

Hodnota testového kritéria pro minimum výběrového souboru je 1,234 a hodnota pro maximum je 1,921. Kritická hodnota je 2,109 a proto všechny hodnoty z výběrového souboru odpovídají 95% intervalu spolehlivosti.

### ***Stanovení obvyklé ceny bytového domu***

Obvyklá cena bytového domu stanovená metodou tržního ocenění přímým porovnáním je o necelých 10 % vyšší než cena obvyklá určená výnosovou metodou, která byla stanovena na 32 600 000 Kč. Jelikož je k dispozici dostatečně velký statistický soubor pro určení obvyklé ceny metodou přímého porovnání, určí se obvyklá cena objektu touto metodou. Pro vstupní náklady investice bude proto brána v úvahu cena 36 000 000 Kč jako cena obvyklá, za kterou je možné danou nemovitost koupit v místě a čase ocenění.

## 6 KALKULACE VÝNOSŮ A NÁKLADŮ PRO ZVOLENÉ VARIANTY

Posouzení jednotlivých variant je provedeno na základě stanovení hrubého zisku z prodeje, resp. z pronájmu bytových jednotek. Investici do bytového domu může provést jak právnická osoba, tak fyzická osoba podnikatel nebo fyzická osoba nepodnikatel. Každý z těchto subjektů podléhá jiné výši zdanění a od výsledné daně jsou dále odečitatelné různé položky slev. Proto je pro účely diplomové práce počítáno se ziskem hrubým. Výpočet hrubého zisku provedu odečtením celkových nákladů od celkových výnosů za prodej, resp. pronájem bytových jednotek.

### 6.1 ANALÝZA HYPOTEČNÍHO TRHU A VOLBA FINANCOVÁNÍ

V celkových nákladech hraje významnou roli celková částka navýšení hypotečního úvěru na sledovaném období, a proto může volba vhodného hypotečního úvěru ovlivnit náklady investice v řádech několika milionů korun.

Jak již bylo zmíněno v kapitole 3.1, hypoteční trh prošel v posledních několika měsících výraznými změnami. V současnosti je stanoven limit pro bankami poskytovanou peněžní částku v poměru k ceně nemovitosti na maximálně 90 %. Objem hypotečních úvěrů s LTV v rozmezí 80 % - 90 % je limitován 15 % z celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a úroková míra je zde vyšší, než u úvěrů s LTV nižší než 80 %.

Tab. č. 23 – Porovnání nabídek hypotečních úvěrů

| LTV                   | 90 %                          | 85 %                 | 80 %                   | 75 %                | 70 %                |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| Poskytnuté prostředky | 32 400 000 Kč                 | 30 600 000 Kč        | 28 800 000 Kč          | 27 000 000 Kč       | 25 200 000 Kč       |
| Vlastní prostředky    | 3 600 000 Kč                  | 5 400 000 Kč         | 7 200 000 Kč           | 9 000 000 Kč        | 10 800 000 Kč       |
| Úroková sazba         | 1,99 %                        | 1,99 %               | 1,74 %                 | 1,74 %              | 1,74 %              |
| Měsíční úrok          | 0,17 %                        | 0,17 %               | 0,15 %                 | 0,15 %              | 0,15 %              |
| Měsíční splátka       | 119 595 Kč                    | 112 951 Kč           | 102 745 Kč             | 96 323 Kč           | 89 902 Kč           |
| Roční splátky         | 1 435 137 Kč                  | 1 355 407 Kč         | 1 232 941 Kč           | 1 155 882 Kč        | 1 078 823 Kč        |
| Celkem ke splatnosti  | 43 054 111 Kč                 | 40 662 216 Kč        | 36 988 219 Kč          | 34 676 455 Kč       | 32 364 691 Kč       |
| <b>Navýšení</b>       | <b>10 654 111 Kč</b>          | <b>10 062 216 Kč</b> | <b>8 188 219 Kč</b>    | <b>7 676 455 Kč</b> | <b>7 164 691 Kč</b> |
| Nejlevnější produkt   | <b>Equa bank hypotéka PRO</b> |                      | <b>mBank mHypotéka</b> |                     |                     |

Pro posuzovaný bytový dům byly porovnávány nabídky hypotečních úvěrů od většiny bank působících na českém trhu. Kalkulace byla provedena pro LTV 90 %, 85 %, 80 %, 75 %, a 70 %, přičemž je zřejmé, že úrokové sazby jsou opravdu u úvěrů s LTV nad 80 % vyšší než



u úvěrů s LTV 80 % a méně. I přes nedávné regulace se nabízené úrokové sazby hypotečních úvěrů nevyšplhaly příliš vysoko. V kategorii LTV nad 80 % má nejnižší úrokovou sazbu účelová hypotéka ve variantě PRO od Equa bank a to konkrétně 1,99 %. Pro úvěry s hodnotou LTV 80 % a méně poskytuje nejnižší úrokovou sazbu mBank a to 1,74 %. Tyto úrokové sazby jsou dostupné pro žadatele, kteří si u dané banky zřídí další produkty jako jsou bankovní účet, životní pojištění, pojištění nemovitosti nebo pojištění schopnosti splácet.

Z Tab. č. 23 – Porovnání nabídek hypotečních úvěrů, je patrné, že díky vyšší úrokové sazbě u hypotečního úvěru od Equa bank přeplatíme bankou poskytnutou částku na 30letém období o více než deset milionů korun, zatímco u mBank je to pouze o 7–8 milionů více. To je však ovlivněno také hodnotou LTV. U obou bank se s 5 % změnou LTV změni navýšení přibližně o 500 000 Kč. Skoková změna je vidět mezi LTV 80 % a LTV 85 %, kde právě vyšší úrokové sazby Equa bank zapříčinily zvýšení navýšení o téměř 2 mil. Kč. Pro posouzení jednotlivých variant financování je nutné stanovit i další jednorázové i roční náklady vynaložené na pořízení a provoz bytového domu. Do těchto nákladů spadají náklady na správu a údržbu bytového domu, daň z nemovitosti a daň z nabytí nemovitosti. Výpadek příjmu z pronájmu není uvažován z důvodu vysoké poptávky po bydlení v této oblasti. Podrobný popis nákladů a výběr konkrétního produktu a hodnoty LTV je popsán v následující kapitole.

## **6.2 VYČÍSLENÍ NÁKLADŮ JEDNOTLIVÝCH VARIANT ÚVĚRŮ**

Celkové náklady na hypoteční úvěry vychází z aktuálních sazebníků obou bank. Equa bank vyžaduje sjednání pojištění nemovitosti, které stojí 0,0055 % z pojistné částky a dalších 160Kč/měsíc, tedy 2140 Kč/měsíc. Hypoteční úvěr od mBank vyžaduje sjednání pojištění nemovitosti u kterékoliv banky a je proto uvažováno pojištění reálně placené za danou nemovitosti ve výši 5200 Kč/rok. Equa bank dále vyžaduje pojištění schopnosti splácet, které stojí 0,033 % z poskytnutého objemu prostředků měsíčně. MBank vyžaduje u poskytnutého hypotečního úvěru pojištění schopnosti splácet za jednorázovou částku 1,5 % z poskytnutých prostředků a následně od třetího roku trvání úvěru 0,0025 % z aktuální výše nesplacené jistiny.

Dále jsou započítány jednorázové náklady na vypracování smlouvy o hypotečním úvěru a náklady na vklad nemovitosti do katastru nemovitostí. Tyto náklady jsou u varianty Equa bank hypotečního úvěru 6200 Kč a u hypotečního úvěru mBank 2000 Kč. U Equa bank je nutné pro úvěry nad 80 % LTV využít variantu hypotečního úvěru „PRO“, u které je za poskytnutí hypotéky účtován jednorázový poplatek 1 % z výše úvěru.

Nebankovní náklady jsou daň z nabytí nemovitosti v jednorázové výši 1 440 000 Kč, daň z nemovitosti placená ročně ve výši 7 200 Kč a náklady na správu a údržbu nemovitosti v odhadované výši 133 137 Kč. Celkový přehled nákladů pro jednotlivé varianty financování je uveden v tabulce níže.

*Tab. č. 24 – Výpočet nákladů pro jednotlivé varianty*

| LTV                               | 90 %                | 85 %                | 80 %                | 75 %                | 70 %                |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Poskytnutí hypotéky a vklad do KN | 330 200 Kč          | 312 200 Kč          | 2 000 Kč            | 2 000 Kč            | 2 000 Kč            |
| Pojištění nemovitosti             | 770 400 Kč          | 770 400 Kč          | 156 000 Kč          | 156 000 Kč          | 156 000 Kč          |
| Vyžadované pojištění              | 3 849 120 Kč        | 3 635 280 Kč        | 1 675 215 Kč        | 1 570 514 Kč        | 1 465 813 Kč        |
| Daň z nabytí nemovitosti          | 1 440 000 Kč        |                     |                     |                     |                     |
| Daň z nemovitosti                 | 7 200 Kč            |                     |                     |                     |                     |
| Údržba a správa nemovitosti       | 133 137 Kč          |                     |                     |                     |                     |
| <b>Jednorázové náklady</b>        | <b>1 770 200 Kč</b> | <b>1 752 200 Kč</b> | <b>1 874 000 Kč</b> | <b>1 847 000 Kč</b> | <b>1 820 000 Kč</b> |
| <b>Roční náklady</b>              | <b>294 321 Kč</b>   | <b>287 193 Kč</b>   | <b>189 938 Kč</b>   | <b>145 537 Kč</b>   | <b>187 162 Kč</b>   |

### 6.2.1 Pronájem bytových jednotek

První posuzovanou variantou je využití bytového domu jako dlouhodobé investice pro pronájem jednotlivých bytových jednotek a dosažení zisku z dlouhodobého hlediska. Pro tuto variantu počítám s konstantním příjmem z pronájmu ve výši 2 006 319 Kč. Inflace a vlivy zvyšující cenu ročních nákladů nejsou v kalkulaci zahrnuty, jelikož toto bude zahrnuto v pravidelném ročním navýšení nájemného tak, aby byla zachována konstantní výše ročního zisku.

*Tab. č. 25 – Stanovení výnosů a nákladů dlouhodobé investice*

| LTV                                | 90 %                | 85 %                | 80 %                | 75 %                 | 70 %                 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Roční výnosy z pronájmu</b>     | <b>2 006 319 Kč</b> | <b>2 006 319 Kč</b> | <b>2 006 319 Kč</b> | <b>2 006 319 Kč</b>  | <b>2 006 319 Kč</b>  |
| Vložené vlastní prostředky         | 3 600 000 Kč        | 5 400 000 Kč        | 7 200 000 Kč        | 9 000 000 Kč         | 10 800 000 Kč        |
| Ostatní jednorázové náklady        | 1 770 200 Kč        | 1 752 200 Kč        | 1 874 000 Kč        | 1 847 000 Kč         | 1 820 000 Kč         |
| <b>Celkové jednorázové náklady</b> | <b>5 370 200 Kč</b> | <b>7 152 200 Kč</b> | <b>9 074 000 Kč</b> | <b>10 847 000 Kč</b> | <b>12 620 000 Kč</b> |
| Roční splátky úvěru                | 1 435 137 Kč        | 1 355 407 Kč        | 1 232 941 Kč        | 1 155 882 Kč         | 1 078 823 Kč         |
| Ostatní roční náklady              | 294 321 Kč          | 287 193 Kč          | 189 938 Kč          | 145 537 Kč           | 187 162 Kč           |
| <b>Celkové roční náklady</b>       | <b>1 729 458 Kč</b> | <b>1 642 600 Kč</b> | <b>1 422 878 Kč</b> | <b>1 301 419 Kč</b>  | <b>1 265 986 Kč</b>  |
| <b>Roční ziskovost</b>             | <b>276 861 Kč</b>   | <b>363 719 Kč</b>   | <b>583 441 Kč</b>   | <b>704 900 Kč</b>    | <b>740 334 Kč</b>    |
| <b>Roční výnosnost</b>             | <b>5,16 %</b>       | <b>5,09 %</b>       | <b>6,43 %</b>       | <b>6,50 %</b>        | <b>5,87 %</b>        |
| Doba návratnosti (roky)            | 19,4                | 19,7                | 15,6                | <b>15,4</b>          | 17,0                 |
| Celkový zisk po době návratnosti   | 2 935 636 Kč        | 3 759 371 Kč        | 8 429 233 Kč        | <b>10 300 012 Kč</b> | 9 590 011 Kč         |

Finální výběr produktu je proveden na základě vypočítané doby návratnosti, která u vybraných hypotečních úvěrů dosahuje od 15,4 do 19,7 roku a na základě kumulovaného zisku po odečtení vstupních nákladů. Výpočet doby návratnosti byl proveden jako podíl celkových jednorázových nákladů ku hrubému ročnímu zisku. Nejrentabilnější je na základě tohoto výpočtu hypoteční úvěr od mBank s LTV 75 % s dobou návratnosti 15,4 roku. Celkové kumulované zisky po odečtení vstupních nákladů jsou nejvyšší také u varianty mBank s LTV 75 %. Tato hodnota je o téměř 2 mil. Kč vyšší než u varianty s LTV 80 %.

*Tab. č. 26 – Výběr způsobu financování dlouhodobé investice*

| Produkt   |      | První kritérium   |      | Druhé kritérium |      | Hodnocení |
|-----------|------|-------------------|------|-----------------|------|-----------|
| Banka     | LTV  | Návratnost [Roky] | Váha | Kumulovaný zisk | Váha |           |
| Equa bank | 90 % | 19,4              | 0,3  | 2 935 636 Kč    | 0,7  | 43,8 %    |
|           | 85 % | 19,7              | 0,3  | 3 759 371 Kč    | 0,7  | 49,0 %    |
| mBank     | 80 % | 15,6              | 0,3  | 8 429 233 Kč    | 0,7  | 87,0 %    |
|           | 75 % | 15,4              | 0,3  | 10 300 012 Kč   | 0,7  | 100,0 %   |
|           | 70 % | 17,0              | 0,3  | 9 590 011 Kč    | 0,7  | 92,3 %    |

Výsledná volba produktu byla provedena kombinací hodnocení dvou kritérií a vítězem se stala hypotéka od mBank s LTV 75 %. Výpočet výsledného hodnocení je uveden v tabulce výše.

Pro variantu dlouhodobého pronájmu bytových jednotek je proto dále vybrána varianta financování pomocí hypotečního úvěru mBank s LTV 75 %. Celkové jednorázové náklady vynaložené na pořízení bytového domu jsou u této varianty 10 847 000 Kč. Celkové roční náklady spojené s provozem bytového domu a splátkami hypotečního úvěru jsou 1 301 419 Kč.

Během 30 let trvajícího splácení hypotečního úvěru jsou započítány náklady cca 4 mil. Kč vynaložené na běžné opravy a údržbu bytového domu. Tato částka má zabránit znehodnocení bytového domu v tomto časovém období, aby byl po splacení hypotečního úvěru bytový dům dále v dobrém a pronajímatelném stavu. Během 30letého období se při zvolené variantě financování nakumuluje hrubý zisk z pronájmů bytových jednotek ve výši 10 300 012 Kč. Tyto prostředky je možné také využít jako rezervu pro případné opravy a rekonstrukce mimo běžnou údržbu nebo na modernizaci bytových jednotek. Cílem dlouhodobého pronájmu není pouze návratnost vložených prostředků a dosažení zisku, ale také udržení nemovitosti pro dlouhodobý pronájem při neklesajícím standardu bydlení.

## 6.2.2 Prodej bytových jednotek

Druhou posuzovanou variantou je koupě bytového domu s následným prodejem jednotlivých bytových jednotek za účelem dosažení zisku v krátkém období. Při financování koupě pomocí hypotečního úvěru je u obou posuzovaných produktů možnost splacení 25 % jistiny hypotečního úvěru po každém jednom roce splácení bez poplatků za mimořádné splátky. Dalším faktorem je také požadavek bank na hodnotu zástavy vyšší, než je aktuální nesplacená jistina hypotečního úvěru. Proto je z celkového počtu dvanácti bytových jednotek v této variantě uvažováno o prodeji tří bytových jednotek každý rok. Prodej poskytne prostředky nutné k zaplacení mimořádných splátek a obvyklá cena zbývajících bytových jednotek pro zástavu hypotečního úvěru je vyšší než aktuální nesplacená jistina v daných letech.

### Stanovení obvyklé ceny vybrané bytové jednotky

Prvním krokem pro posouzení investice z pohledu této varianty je určení obvyklé ceny za prodej bytů v tomto bytovém domě. Pro určení obvyklé ceny je zvolena metoda přímého porovnání vzorového bytu s databází 25 objektů srovnatelných s byty ve vybraném bytovém domě. Obvyklá cena bytové jednotky je poté převedena na obvyklou jednotkovou cenu.

Tab. č. 27 – Stanovení obvyklé ceny vybrané bytové jednotky

| Č. | Cena požadovaná | KCR  | Cena po redukcí na pramen ceny | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | K8   | K9   | IO<br>[K1 × ... × K9] | Hodnota oceňovaného bytu |
|----|-----------------|------|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------------------|--------------------------|
|    | tis. Kč         |      | tis. Kč                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                       | tis. Kč                  |
| 1  | 3 990           | 0,95 | 3 790                          | 0,95 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 1,05 | 1,05 | 0,95 | 1,00 | 0,92                  | 4 138                    |
| 2  | 3 800           | 0,95 | 3 610                          | 0,95 | 0,99 | 1,06 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 1,00 | 0,86                  | 4 206                    |
| 3  | 3 650           | 0,95 | 3 467                          | 0,90 | 0,89 | 1,06 | 1,00 | 0,94 | 1,04 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 0,88                  | 3 957                    |
| 4  | 4 200           | 0,95 | 3 990                          | 1,05 | 0,95 | 1,06 | 1,00 | 0,96 | 1,04 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,03                  | 3 890                    |
| 5  | 4 650           | 0,95 | 4 417                          | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 0,95                  | 4 627                    |
| 6  | 3 450           | 0,95 | 3 277                          | 0,95 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85                  | 3 857                    |
| 7  | 3 100           | 0,95 | 2 945                          | 1,00 | 0,93 | 1,00 | 0,98 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 0,95 | 0,76                  | 3 856                    |
| 8  | 3 490           | 0,95 | 3 315                          | 0,95 | 0,91 | 1,06 | 1,00 | 0,94 | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 0,95                  | 3 484                    |
| 9  | 2 370           | 0,95 | 2 251                          | 0,90 | 0,92 | 0,98 | 1,00 | 0,95 | 1,02 | 0,97 | 0,92 | 1,00 | 0,70                  | 3 217                    |
| 10 | 3 920           | 0,95 | 3 724                          | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,85                  | 4 362                    |
| 11 | 5 890           | 0,95 | 5 595                          | 1,00 | 1,40 | 0,98 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 1,00 | 1,19                  | 4 718                    |
| 12 | 2 999           | 0,95 | 2 849                          | 1,00 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,02 | 1,05 | 0,92 | 0,90 | 0,80                  | 3 570                    |
| 13 | 4 799           | 0,95 | 4 559                          | 1,00 | 0,94 | 1,06 | 1,00 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,05                  | 4 332                    |

|  |                       |      |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
|--|-----------------------|------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|---------|--------|
| 14   | 2 800                 | 0,95 | 2 660  | 1,00 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,04 | 0,97 | 0,92 | 0,90 | 0,72    | 3 669   |        |
| 15   | 2 100                 | 0,95 | 1 995  | 1,00 | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,05 | 1,05 | 0,92 | 0,80 | 0,65    | 3 058   |        |
| 16   | 1 800                 | 0,95 | 1 710  | 1,00 | 0,79 | 0,98 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 0,92 | 0,80 | 0,56    | 3 051   |        |
| 17   | 3 100                 | 0,95 | 2 945  | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,04 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,80    | 3 703   |        |
| 18   | 3 700                 | 0,95 | 3 515  | 1,00 | 1,11 | 1,01 | 1,00 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 0,97    | 3 618   |        |
| 19   | 3 780                 | 0,95 | 3 591  | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,86    | 4 152   |        |
| 20   | 2 100                 | 0,95 | 1 995  | 1,00 | 0,87 | 0,98 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 0,80 | 0,59    | 3 373   |        |
| 21   | 6 800                 | 0,95 | 6 460  | 1,00 | 1,38 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,02 | 0,97 | 1,00 | 1,10 | 1,41    | 4 568   |        |
| 22   | 3 150                 | 0,95 | 2 992  | 1,00 | 0,93 | 0,98 | 1,00 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,75    | 4 005   |        |
| 23   | 4 300                 | 0,95 | 4 085  | 1,00 | 1,12 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,02 | 0,92 | 1,00 | 1,00    | 4 083   |        |
| 24   | 3 480                 | 0,95 | 3 306  | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,89    | 3 735   |        |
| 25   | 5 490                 | 0,95 | 5 215  | 1,00 | 1,26 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,04 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,25    | 4 176   |        |
| Průměr                      tis. Kč        |                       |      | 3 496  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         | tis. Kč | 3 896  |
| Minimum                      tis. Kč       |                       |      | 1 995  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         | tis. Kč | 3 051  |
| Maximum                      tis. Kč       |                       |      | 5 595  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         | tis. Kč | 4 718  |
| Směrodatná odchylka                      s |                       |      | 929  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         | s       | 458    |
| Variační koeficient                        |                       |      | 0,2657   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         | 0,1176 |
| Pravděpodobná spodní hranice               |                       |      |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      | tis. Kč | 3 438   |        |
| Pravděpodobná horní hranice                |                       |      |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      | tis. Kč | 4 354   |        |
| Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním   |                       |      |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      | tis. Kč | 3 900   |        |
| K <sub>CR</sub>                            | Koeficient redukce na |      | pramen ceny (skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší)                           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
| K1   | Koeficient úpravy na  |      | Lokalita (Zábrdovice = 0,90; Lesná, Jundrov = 0,95; Řečkovice, Medlánky = 1,00; Černá Pole = 1,05) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
| K2   | Koeficient úpravy na  |      | Velikost (odstupňována na základě podílu inzerovaného a oceňovaného objektu)                       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
| K3   | Koeficient úpravy na  |      | Balkón = 1,00; Lodžie = 1,01; Terasa = 1,06; Chybí=0,98  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
| K4   | Koeficient úpravy na  |      | Sklep (ANO = 1,00; NE = 0,98)  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
| K5   | Koeficient úpravy na  |      | Parkování (Garáž = 1; Parkovací stání=0,96; NE=0,94)   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
| K6   | Koeficient úpravy na  |      | Podlaží (1.NP = 0,97; 2.NP = 1; 3.NP = 1,02; 4.NP = 1,04; 5.NP> = 1,05)                            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
| K7   | Koeficient úpravy na  |      | Výtah (Ano = 1,05; Ne = 1) Pokud výtah není-> 1.NP = 1,02; 2.NP = 1; 3.-5.NP = 0,97)               |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
| K8   | Koeficient úpravy na  |      | Vybavení (NS = 1; S=0,95; P=0,92)  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
| K9   | Koeficient úpravy na  |      | Úvaha znalce   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |
| IO   | Index odlišnosti      |      | IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |        |

### Grubbsův test

Hodnoty obvyklé ceny bytových jednotek jsou podrobeny Grubbsovu testu, který slouží pro určení a vyloučení hodnot vymykajících se normálnímu rozdělení. U obvyklé ceny bytové jednotky jsou hodnoty pro Grubbsův test průměrná cena 3 896 tis. Kč, její minimum ve výši

3 051 tis. Kč, maximum 4718 tis. Kč, směrodatná odchylka 458 tis. a variační koeficient 0,12. Kritická hodnota bude určena pro počet prvků 25 ( $n=25$ ) s hladinou významnosti 5 % ( $\alpha=0,05$ ).

*Tab. č. 28 – Porovnání testového kritéria s kritickou hodnotou*

|                  |                           |       |
|------------------|---------------------------|-------|
| Testová kritéria | $T_1$                     | 1,844 |
|                  | $T_n$                     | 1,793 |
| Kritická hodnota | $T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$ | 2,662 |

Hodnota testového kritéria pro minimum výběrového souboru je 1,844 a hodnota pro maximum je 1,793. Kritická hodnota je 2,662 a proto všechny hodnoty z výběrového souboru odpovídají 95% intervalu spolehlivosti.

### ***Výsledná cena obvyklá vybrané bytové jednotky***

Výsledná obvyklá jednotková cena je metodou tržního ocenění přímým porovnáním stanovena na 55 272 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena odpovídá skutečně zaplacené částce za m<sup>2</sup> v tomto bytovém domě a je proto dále počítáno s její výší pro účely ocenění prodávaných bytů. Celková cena obvyklá všech 12 bytů v bytovém domě je poté určena vynásobením jednotkové ceny a užitné plochou bytového domu a je stanoven na 51 342 815 Kč.

### ***Stanovení nákladů a výnosů spojených s prodejem bytových jednotek ve 4letém období***

Při výpočtu zisku z prodeje bytů je počítáno s jednorázovými vstupními náklady ve stejné výši jako v případě dlouhodobé investice do bytového domu s využitím bytových jednotek k pronájmu. Dalšími náklady poté jsou mimořádné splátky nesplacené jistiny. Celková doba trvání hypotečního úvěru je čtyři roky. Část jistiny je splacena pravidelnými splátkami po dobu čtyř let. Zbylá část jistiny je splacena po jedné čtvrtině na konci každého roku formou mimořádných splátek. Hypoteční úvěr od mBank lze splatit čtyřmi mimořádnými splátkami, a to bez jakýchkoliv dalších poplatků za splacení. Equa neomezuje minimální počet mimořádných splátek, avšak zatěžuje jejich využití poplatkem, který se dle sazebníku rovná nákladům vynaloženým na přijetí mimořádné splátky. Pro účely diplomové práce byla stanovena výše nákladů spojených s přijetím mimořádné splátky na hranici 5 % z celkové hodnoty jistiny zaplacené mimořádnými splátkami.

Dále jsou uvažovány výnosy z pronájmu, které každý rok s postupným prodáváním bytových jednotek klesají. Stejně tak klesají roční splátky úvěru, jelikož se snižuje nesplacená jistina a tím pádem i z ní placené úroky. Ostatní roční náklady se poměrově snižují s prodanými byty, jelikož část těchto nákladů přechází na nové majitele bytových jednotek. Zisky

z pronájmů v jednotlivých letech tak výrazně klesají. Byty budou k prodeji nabídnuty přednostně nájemníkům.

Celkové výnosy z prodeje bytů a ze zisku z nájemného jsou následně očištěny o celkové jednorázové vstupní náklady a mimořádné splátky. Podrobný přehled výnosů a nákladů pro jednotlivé varianty financování jsou zobrazeny v následující tabulce.

*Tab. č. 29 – Stanovení výnosů a nákladů krátkodobé investice*

| Posouzení prodeje                  |                      |                      |                      |                      |                      |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| LTV                                | 90 %                 | 85 %                 | 80 %                 | 75 %                 | 70 %                 |
| <b>Celkové jednorázové náklady</b> | <b>5 370 200 Kč</b>  | <b>7 152 200 Kč</b>  | <b>9 074 000 Kč</b>  | <b>10 847 000 Kč</b> | <b>12 620 000 Kč</b> |
| <b>Celkové mimořádné splátky</b>   | <b>30 567 698 Kč</b> | <b>28 869 492 Kč</b> | <b>25 770 716 Kč</b> | <b>24 160 046 Kč</b> | <b>22 549 377 Kč</b> |
| <b>Výnosy z prodeje bytů</b>       | <b>51 342 815 Kč</b> |                      |                      |                      |                      |
| Zisk z pronájmu v prvním roce      | 276 861 Kč           | 363 719 Kč           | 583 441 Kč           | 704 900 Kč           | 740 334 Kč           |
| Zisk z pronájmu v druhém roce      | 224 384 Kč           | 294 778 Kč           | 472 853 Kč           | 571 290 Kč           | 600 007 Kč           |
| Zisk z pronájmu v třetím roce      | 155 609 Kč           | 204 427 Kč           | 327 921 Kč           | 396 186 Kč           | 416 101 Kč           |
| Zisk z pronájmu v čtvrtém roce     | 90 205 Kč            | 118 504 Kč           | 190 092 Kč           | 229 665 Kč           | 241 210 Kč           |
| <b>Celkové zisky z pronájmů</b>    | <b>747 058 Kč</b>    | <b>981 428 Kč</b>    | <b>1 574 307 Kč</b>  | <b>1 902 042 Kč</b>  | <b>1 997 652 Kč</b>  |
| Celkový zisk na 4letém období      | 16 151 975 Kč        | 16 302 550 Kč        | 18 072 405 Kč        | <b>18 237 810 Kč</b> | 18 171 090 Kč        |
| <b>Roční výnosnost</b>             | <b>75,2 %</b>        | 57,0 %               | 49,8 %               | 42,0 %               | 36,0 %               |

Nejvyšší částku hrubého zisku období generuje varianta investice s hypotečním úvěrem od mBank s hodnotou LTV 75 %. Zisk po odečtení všech nákladů na pořízení a provoz bytového domu po dobu trvání hypotečního úvěru je 18 237 810 Kč. U krátkodobé investice je však nutno přihlídnout i k celkovému zhodnocení vynaložených finančních prostředků. Zatímco k dosažení zisku 18 237 810 Kč bylo nutno na počátku investice vynaložit 10 847 000 Kč, u varianty hypotečního úvěru s LTV 90 % bylo k dosažení hrubého zisku 16 151 975 Kč nutné vynaložit pouze 5 370 200 Kč. Roční výnos z 90 % hypotečního úvěru je 75,2 %, zatímco u varianty se 75 % úvěrem je to 42 %.

*Tab. č. 30 – Výběr způsobu financování krátkodobé investice*

| Produkt   |      | První kritérium |      | Druhé kritérium |      | Hodnocení |
|-----------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------|
| Banka     | LTV  | Výnosnost       | Váha | Kumulovaný zisk | Váha |           |
| Equa bank | 90 % | 75,2 %          | 0,3  | 16 151 975 Kč   | 0,7  | 92,0 %    |
|           | 85 % | 57,0 %          | 0,3  | 16 302 550 Kč   | 0,7  | 85,3 %    |
| mBank     | 80 % | 49,8 %          | 0,3  | 18 072 405 Kč   | 0,7  | 89,2 %    |
|           | 75 % | 42,0 %          | 0,3  | 18 237 810 Kč   | 0,7  | 86,8 %    |
|           | 70 % | 36,0 %          | 0,3  | 18 171 090 Kč   | 0,7  | 84,1 %    |

Posouzení nejvýhodnější varianty je provedeno kombinací zvolených kritérií, přičemž výnosnosti je přiřazena váha 30 % a celkovému zisku 70 %.

Pro variantu krátkodobého zhodnocení investice prodejem bytových jednotek a splacení hypotečního úvěru pomocí mimořádných splátek je proto dále počítáno s financováním pomocí hypotečního úvěru Equa bank s LTV 90 %.

Celkové jednorázové náklady vynaložené na pořízení bytového domu jsou u této varianty 5 370 200 Kč. Celkový hrubý zisk vygenerovaný touto investicí je ve čtyř letém období 16 151 975 Kč. Hrubý zisk je dostatečně vysoký, takže je možné případným zájemcům o koupi z řad nájemníků bytového domu nabídnout pronajaté bytové jednotky ke koupi se slevou ve výši části zaplaceného nájemného.

### **6.3 VYHODNOCENÍ KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ INVESTICE**

Pro posouzení výhodnosti obou variant je nutné stanovit na základě čeho budou varianty hodnoceny. Nejdůležitějším kritériem je dostatek volných finančních prostředků. Dalším kritériem je ochota investora vázat nemalé finanční prostředky v nemovitosti po dlouhé období.

Z údajů zjištěných kalkulací celkových jednorázových a ročních nákladů je možné říci, že dlouhodobá investice je vhodná pro investory, kteří disponují dostatkem volných finančních prostředků a jsou ochotni je na několik let k této investici uvázat. Návratnost investice je velmi dlouhá, přibližně 15 let. Za tuto cenu však investor získá bytový dům se stabilním příjmem z nájemného a potenciálem udržitelného zisku po období až do konce jeho životnosti. Variantu dlouhodobé investice podporuje také fakt, že trh s bytovými domy na území města Brna je velmi omezený a nabídka bytových domů je malá. Dalším faktorem podporujícím tuto variantu je také nízká nabídka bytových jednotek k prodeji. Ta by mohla přinést zvýšení poptávky po nájemním bydlením a tím pádem i růst ceny nájmu.

Varianta krátkodobé investice je vhodná pro méně movité investory, kteří nejsou ochotni vázat finanční prostředky na desítky let. Krátkodobá investice přináší zisk v průběhu čtyř let. Za tuto dobu je možné zhodnotit vložené prostředky s 36% až 75% roční výnosností. Prodej bytových jednotek nebude vzhledem k poptávce převyšující nabídku s byty obtížný a realizaci prodeje bude dle předpokladu možné naplánovat k datu splatnosti mimořádné splátky. Vydělané peníze však může být problém reinvestovat, jelikož nabídka bytových domů je na území města Brna velmi omezená a investor se tak bude nejspíš nucen investovat do jiných oblastí.



Pro přesné porovnání obou variant je vypočítán celkový hrubý zisk v případě ukládání všech zisků z prodeje a pronájmu po dobu do 30 let od počátku investice na spořicí účet nebo jejich investování do dluhopisů. U varianty prodeje bytových jednotek je nákup dluhopisů, respektive uložení prostředků na spořicí účet realizováno po čtvrtém roce trvání investice ve výši celkového zisku z prodeje bytových jednotek. U varianty pronájmu je výši měsíční úložky na spořicí účet, resp. nákup dluhopisů odpovídající 75 % z průměrného měsíčního zisku. 25 % je uvažováno jako částka pro tvorbu finanční rezervy pro případné mimořádné opravy a rekonstrukce.

*Tab. č. 31 – Porovnání jednotlivých variant na základě celkového hrubého zisku*

| Porovnání prodeje a pronájmu |               |               |                     |                       |                |                      |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------------|-----------------------|----------------|----------------------|
| Varianta                     | Investice     | Celkové zisky | Hodnota nemovitosti | Reinvestice zisku     | Úrokové výnosy | <b>Celkem</b>        |
| Prodej                       | 5 370 200 Kč  | 16 151 975 Kč | 0                   | Spořicí účet 1 % p.a. | 4 793 739 Kč   | <b>20 945 714 Kč</b> |
|                              |               |               |                     | Dluhopisy 5 % p.a.    | 20 997 568 Kč  | <b>37 149 543 Kč</b> |
| Pronájem                     | 10 847 000 Kč | 7 725 009 Kč  | 32 400 000 Kč       | Spořicí účet 1 % p.a. | 1 287 027 Kč   | <b>41 412 037 Kč</b> |
|                              |               |               |                     | Dluhopisy 5 % p.a.    | 10 221 652 Kč  | <b>50 346 661 Kč</b> |

Vzhledem k výše uvedeným výsledkům porovnání je v případě, že se investorovi naskytne příležitost zakoupit obdobný bytový dům a investor má dostatek volných finančních prostředků, varianta dlouhodobé investice za všech těchto zvolených kritérií výhodnější.

## 7 VOLBA VHODNÉHO POSTUPU

S klesajícími úrokovými sazbami se zvyšuje počet lidí kupujících nemovitosti za účelem vlastního bydlení. Tato skupina je stále mezi kupujícími tou nejpočetnější, nicméně počet zájemců vyhledávajících nemovitosti vhodné pro investiční záměry je stále vyšší. V následujících odstavcích sestavím vhodný postup při investici do koupě bytového domu.

### 7.1 STANOVENÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

Prvním předpokladem pro úspěšnou investici je stanovení cíle. Investor musí vědět, zda se chystá využít bytový dům pro dlouhodobý nebo krátkodobý pronájem, prodej bytových jednotek, či kombinaci těchto variant. Při rozhodování o nejvýhodnější variantě hraje roli množství investorovi dostupných finančních prostředků, likvidita investice, ale také očekávaný zisk z investice. Výši zisku ovlivňuje mnoho faktorů, z nichž nejdůležitější jsou popsány v následujících odstavcích.

#### *Atraktivita lokality*

Základním kamenem výběru vhodné investiční nemovitosti je lokalita. Nižší cena v méně žádané lokalitě značí, že příjmy z nájemného budou nižší než příjmy z nájemného v žádanější lokalitě. To samé platí taktéž o následném prodeji nemovitosti. Pokud tedy koupíme starší byt v neoblíbené lokalitě a investujeme další peníze do rekonstrukce, je možné, že následná prodejní cena nepřevýší cenu pořizovací s připočtenými náklady na rekonstrukci. Stejně tak i obsazenost bytu nájemníky nemusí být 100%, díky nižší poptávce po bydlení v neatraktivních lokalitách.

Při vybírání nemovitosti je nutné brát v potaz budoucí vývoj realitního trhu v dané lokalitě. Méně atraktivní lokality mají tendenci stagnace ceny nemovitostí, nebo je růst cen pomalejší než v lokalitách žádanějších. I když se mohou takové úvahy zdát předčasné, je třeba si položit otázku, zda bude možné vybranou nemovitost za několik let zpeněžit stejně výhodně jako bylo ji pořídit. Atraktivnější lokality jsou zárukou vysoké budoucí poptávky. Pokud by například dle územního plánu měla být v okolí domu vybudována rychlostní silnice, cena nemovitosti bude v dalších letech přinejmenším stagnovat, jelikož už o ni nebude takový zájem.

Atraktivita lokality je ovlivněna zejména:

- dopravní dostupností – dojezdová vzdálenost na městský okruh nebo na dálnici, parkovací možnosti, pěší vzdálenost na zastávku MHD, frekvence spojů;
- dostupností občanského vybavení – dostupnost obchodů, lékařské péče, škol a dalších služeb;
- okolním obyvatelstvem;
- intenzitou provozu v okolních ulicích;
- úrovní hluku v nočních hodinách;
- dostupností přírody;
- plánem využití území dle územního plánu a dalšími faktory.

### ***Stavebně technický stav nemovitosti***

Po výběru lokality je další důležitým kritériem stavebně technický stav nemovitosti. Je třeba si uvědomit, že se staršími nemovitostmi jsou spojené vyšší provozní náklady než s novostavbami. Pro dlouhodobou investici to znamená diametrální rozdíl v nákladech na běžné opravy a údržbu. U starších nemovitostí bude také dříve než u novostaveb vyžadována rekonstrukce prvků s kratší životností. Pokud má investor možnost koupit novostavbu přímo od developera, je tento první úplatný převod osvobozen od daně z nabytí nemovitosti. Novostavby mají sice vyšší pořizovací cenu než starší nemovitosti, avšak úspora nákladů během dlouhodobého provozu bude značná.

### ***Dispozice bytového domu***

Dalším faktorem, kterému by se měl investor věnovat, je výběr vhodných dispozic bytového domu. Z tohoto pohledu je vhodné posuzovat bytové domy dle jednotlivých bytových jednotek. Největší poptávka je po bytech 1+kk, 2+kk a 3+kk. Lépe prodejné, resp. pronajímatelné jsou bytové jednotky zahrnující příslušenství, jako jsou například sklep a balkon.

Pro investora je také důležitý celkový počet bytových jednotek v domě. Je to dáno rozložením rizika výpadku nájemného. V případě ukončení nájemní smlouvy a výpadku nájemného do doby podepsání smlouvy s novým nájemníkem, je lepší, když nájem jedné bytové jednotky tvoří spíše menší procento z celkových příjmů z nájemného.

### ***Parkovací možnosti***

Pokud bytový dům nedisponuje vlastními garážemi nebo alespoň vyhrazeným stáním, je dalším důležitým faktorem prodejnosti nebo pronajimatelnosti možnost bezproblémového parkování. Počet automobilů vlastněných domácnostmi se každoročně zvyšuje, a i v případě pronájmu bytu studentům je pravděpodobné, že budou mít zájem o parkovací možnosti.

### ***Výběr varianty financování***

U hypotečních úvěrů je nutné započítat i další náklady než jen samotou měsíční splátku. Banky většinou vyžadují i sjednání pojištění schopnosti splácet, případně pojištění nemovitosti jako podmínku pro získání nízké úrokové sazby. Tyto náklady pak reálnou úrokovou sazbu ještě zvýší.

### ***Celkové náklady na pořízení a provoz bytového domu***

Mnoho lidí hodnotících investiční možnosti jednotlivých nemovitostí se zaměřuje pouze na výši pořizovací ceny. Počítají s příjmem z pronájmu ve velikosti stejné nebo vyšší, než je splátka hypotéky. Do počátečních nákladů na pořízení nemovitosti je třeba započítat také náklady jako náklady na vyřízení úvěru, zápis do katastru nemovitostí, provize pro případné realitní kanceláře, právní zastoupení, daň z nabytí nemovitosti a další. Stejně tak musí být měsíční výnosy sníženy o náklady nejen na samotnou splátku hypoték, ale také o náklady na běžnou údržbu a opravy, správu nemovitosti, pojištění, údržbu společných prostor a další. V případě investice do nevybavené novostavby je třeba započítat i náklady na zakoupení alespoň základního vybavení. Naopak v případě starších domů bude nejspíš v nejbližších letech vyžadována rekonstrukce a náklady na pravidelnou údržbu a opravy budou také vyšší. Část výsledného zisku by měla sloužit i na tvorbu rezervy pro případ výpadku nájemného nebo porouchané spotřebiče.

### ***Výběr nájemníků, resp. kupujících***

V případě pronájmu bytových jednotek je důležitý i výběr vhodných nájemníků. Pro dlouhodobé udržení nemovitosti v pronajimatelném stavu při stejných standardech a stabilním zisku je vhodné vybrat si nájemníka, který má o dlouhodobý pronájem zájem, je solventní a bezproblémový. Zájemce o dlouhodobé bydlení bude mít na udržování bytu větší osobní zájem než zájemce o bydlení na přechodnou dobu. Se zájemcem o dlouhodobé bydlení také stačí projít celým procesem výběru a podepsání smlouvy pouze jednou, což ušetří spoustu času a starostí.

V dlouhodobých nájemních smlouvách je vhodné zakotvit tzv. valorizaci odrážející vlivy jako jsou například rostoucí náklady pojištění, daně, růst úrokové sazby a inflace. Na druhou stranu je pro udržení dlouhodobého nájemníka potřebné upravit cenu za pronájem tak, aby se nájemník nezačal poptávat po levnějším bydlení.

V případě prodeje bytových jednotek je vhodné zvolit mezi kupujícími bezproblémové zájemce o dlouhodobé bydlení, aby nedošlo ke snížení obvyklé ceny dalších, zatím neprodaných, bytových jednotek.

Pro maximalizaci zisku z investice je vhodné uzavřít smlouvy s novými nájemníky od prvního měsíce vlastnictví nemovitosti, pokud však na investora nepřechází nájemní smlouvy nájemníků dosavadních.

## **7.2 ZAJIŠTĚNÍ POTŘEBNÝCH ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ**

Po výběru vhodné investiční nemovitosti je třeba zajistit její financování. Výběr financování byl již zahrnut v přechodím kroku, jelikož výrazně ovlivňuje budoucí příjmy z prodeje, resp. pronájmu nemovitosti. Pro čerpání úvěru je nutné splnit podmínky stanovené ve smlouvě o hypotečním úvěru. Banky požadují doklad o dostatečný výši vlastních finančních prostředků, doklad o výši příjmů, kam je možné obvykle zahrnout i část budoucích příjmů z pronájmu, pokud už má investor uzavřené nájemní smlouvy, nebo smlouvy o budoucích nájemních smlouvách. Důležitá není pouze výše bankou poskytnutých finančních prostředků, ale také časové možnosti jejich čerpání. V případě prodeje bytových jednotek hrají roli také podmínky předčasného splacení hypotečního úvěru, jelikož mimořádné splátky mohou být zatížený dodatečnými poplatky.

## **7.3 PROVEDENÍ PRÁVNÍCH ÚKONŮ**

Před podpisem kupní smlouvy si investor musí být jistý, že je schopný splnit svoji část závazku, ale také, že je v kupní smlouvě zahrnuto vše, co od koupě bytového domu vyžaduje. Závazkem investora může být například povinnost zaplatit plnou výši kupní ceny k určitému datu. V kupní smlouvě musí být zahrnuty všechny pozemky ve funkčním celku se stavbou, které investor požaduje. Nemovitost také musí být prodána bezvýhradně v celku, bez věcného břemene, nebo zástavního práva, pokud se však strany nedohodnou jinak. Na základě kupní smlouvy je proveden vklad do katastru nemovitostí. Po změně vlastníka v katastru nemovitostí dochází k převedení prostředků ve výši kupní ceny na dohodnutý účet prodávajícího. V případě větších investičních projektů nedoporučuji šetřit za náklady na právní zastoupení. Při výběru

nemovitosti na realitních inzercích realitních kanceláří je právní servis většinou zahrnut v celkové výši provize.

Samostatným právním úkonem je prohlášení vlastníka, kterým dojde k rozdělení práva k bytovému domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Každá jednotka je poté samostatnou věcí. Prohlášení vlastníka musí být učiněno vždy, pokud má dojít k převedení vlastnického práva alespoň k jedné jednotce. Prohlášení vlastníka musí obsahovat údaje o pozemku a stavbě a dále také vymezení všech jednotek. Mezi údaje o jednotce patří zejména její označení, prostorové vymezení i s doloženými schématy nebo půdorysy všech podlaží, určení účelu užívání, určení společných částí a přiřazení podílu na společných částech.

## **7.4 SPRÁVY A ÚDRŽBY NEMOVITOSTI**

Správa a údržba bytových domů stojí nemalé množství času a finančních prostředků. Nejjednodušší variantou zajištění správy a údržby domu je z mého pohledu uzavření smlouvy o správě domu s třetí stranou nabízející tyto služby. V poskytovaných službách může být zahrnut pravidelný úklid, drobné opravy a údržba, ale také zajištění platby za elektřinu, plyn, vodu, pojištění nemovitosti a tvorbu rezervního fondu na opravy a rekonstrukce. Pro vlastníka to znamená snížení počtu měsíčních plateb a v případě potřeby komunikaci pouze s jedním člověkem, ať už jde o požadavky v oblasti oprav podlahy, poruchy vodovodního potrubí nebo rekonstrukci venkovní fasády. Součástí poskytovaných služeb je také rozpis spotřeby vody, plynu a elektřiny pro jednotlivé bytové jednotky v případě, že si nájemníci, resp. noví vlastníci bytových jednotek toto nezajišťují sami.

## **7.5 ZAJIŠTĚNÍ DLOUHODOBÉ UDRŽITELNOSTI ZISKU**

Pokud investor splní všechny výše uvedené požadavky, získá vynaložením potřebných finančních prostředků a přiměřeného množství času investici s perspektivou jejího zhodnocení ať už z pohledu dlouhodobého pronájmu nebo prodeje bytových jednotek.

## ZÁVĚR

Investice do nemovitostí je v současnosti velmi oblíbeným způsobem pro uložení volných finančních prostředků a k dosažení zisku. S nízkými úrokovými sazbami jsou ceny hypotečních úvěrů nižší, než tomu bylo v předchozích letech a mnoho investorů se rozhoduje právě pro koupi větších nemovitostí typu bytový dům. Investice do tohoto typu nemovitosti má však svá specifika, jelikož je jejich nabídka početně nižší, než je tomu například u bytových jednotek a investice vyžaduje vysoký počáteční vklad finančních prostředků.

Cílem diplomové práce bylo vyhodnotit výhodnost investice do koupě bytového domu ve vybrané lokalitě. Vyhodnocení proběhlo na základě posouzení dosaženého zisku a rentability variant krátkodobé investice do koupě bytového domu pro následný prodej bytových jednotek a dlouhodobé investice s následným pronájmem bytových jednotek.

Pro dosažení cíle bylo nejprve třeba určit obvyklou cenu bytového domu, která stanovila pořizovací náklady investice. Obvyklá cena vybraného bytového domu byla stanovena metodou přímého porovnání na 36 000 000 Kč. Na základě této ceny byly vybírány možné varianty financování při úrovních LTV od 70 % do 90 % kupní ceny nemovitosti a době splatnosti 30 let. Jelikož však nelze při hodnocení investice počítat pouze s náklady na hypoteční úvěr, byly dále vyčísleny ostatní jednorázové náklady a další měsíční, respektive roční náklady.

Po stanovení nákladů je dalším krokem pro výpočet rentability a zisku z investice odhad výnosů z prodeje, resp. pronájmu jednotek. Obvyklá jednotková cena za m<sup>2</sup> užitné plochy bytového domu byla stanovena v případě prodeje na 55 272 Kč a v případě pronájmu na 2 160 Kč za rok.

U varianty dlouhodobé investice do koupě bytového domu pro následný pronájem bytových jednotek byla u nejvýhodnější varianty hypotečního úvěru s hodnotou LTV 75 % stanovena návratnost investice 15,4 roku, přičemž investice dosahuje výnosnosti 6,50 %. Celkový dosažený hrubý zisk je u této varianty 10 300 012 Kč. Tento druh investice je vhodný pro investory, kteří disponují dostatkem volných finančních prostředků a jsou ochotni je k této investici dlouhodobě uvázat.

Varianta krátkodobé investice je vhodná pro investory s menším objemem volných finančních prostředků. Zvolená varianta investice přináší zisk v průběhu čtyř let. Za tuto dobu je možné zhodnotit vložené prostředky s 75% roční výnosností. Nejvýhodnější variantou financování krátkodobé investice byl hypoteční úvěr s hodnotou LTV 90 % a celkovým hrubým ziskem ve výši 16 151 975 Kč. Takto vydělané prostředky však může být problém reinvestovat,

jelikož nabídka bytových domů je na území města Brna velmi omezená a investor tak bude nejspíš nucen investovat do jiných oblastí.

Pro porovnání obou variant je v diplomové práci proveden výpočet celkového hrubého zisku v případě ukládání všech zisků z prodeje nebo pronájmu po dobu 30 let od počátku investice na spořicí účet nebo jejich investování do dluhopisů. Celkový hrubý zisk ve sledovaném období dosáhl u varianty krátkodobé investice 37 149 543 Kč a u varianty dlouhodobé investice 50 346 661 Kč.

Po vyhodnocení všech výsledků je možné říci, že investice do koupě bytového domu ve zvolené lokalitě je rentabilní a nabízí také zajímavý výnos. Z celkového pohledu je dlouhodobá investice výhodnější, jelikož přináší jak vyšší hrubý zisk než investice krátkodobá, tak vlastnictví lukrativní nemovitosti v žádané lokalitě.

Diplomová práce se také zabývá doporučením vhodného postupu při investici do koupě bytového domu. Cílem formulovaných doporučení je zajištění zhodnocení investovaných prostředků a času, ať už z pohledu zisku z prodeje, či pronájmu bytového domu.



# SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

## Normy a zákony

- (1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (2) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- (4) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- (5) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (6) Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- (7) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- (8) Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- (9) Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

## Odborná literatura

- (10) BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 9788072049301.
- (11) HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.
- (12) KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.
- (13) SUPERATOVÁ, A. *Současné oceňovací předpisy*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5046-2.

- (14) HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.
- (15) HÁLEK, Vítězslav. *Non-financial indicators in the valuation process*. London: Sciemcee Publishing, 2016. ISBN 9780993519123.
- (16) BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství*. Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. ISBN 8072041339.
- (17) BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitostí: podle stavu k 1.1.2006*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 8072015729.
- (18) ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 8090210902.
- (19) HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 8024509474.

#### **Elektronické zdroje**

- (20) Internetové online mapy [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <https://www.mapy.cz/>
- (21) Portál českého statistického úřadu [online], [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>
- (22) Fincentrum Hypoindex [online], [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- (23) Portál českého statistického úřadu [online], 2017 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr)
- (24) Portál českého úřadu zeměměřického a katastrálního [online], [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <<http://nahlizenidokn.cuzk.cz>>
- (25) Kompletní informace o vývoji cen nemovitostí v Brně a okolí: IV. čtvrtletí 2016 [online], [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <http://www.remaxpro.cz/kompletni-informace-o-vyvoji-cen-nemovitosti-v-brne-a-okoli-iv-ctvrtleti-2016/>

- (26) V Brně docházejí nové byty: Prodeje padají, ceny rostou. In: Hypoindex.cz [online], [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/brne-dochazeji-nove-byty-prodeje-padaji-ceny-rostou/>
- (27) Mapy Google [online], [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/>
- (28) Územní plán města Brna [online], [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>.
- (29) Brno – cenová mapa 10 [online], [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: [http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public](http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public)
- (30) Lidé v Brně utratili za nové byty v roce 2016 téměř 5 miliard korun [online], [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <http://www.trikaya.cz/aktuality>
- (31) Dluhopisy <http://www.dluhopisove.info> [online], [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <http://www.dluhopisove.info/dluhopisy/>.
- (32) ÚMČ Řečkovice a Mokrý Hora [online], [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <http://www.reckovice.brno.cz/scripts/index.php>
- (33) Realitní zpravodaj [online], [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <https://www.realitycechy.cz/realitni-zpravodaj/1498-v-brne-dochazeji-nove-byty-prodeje-klesaji-ceny-rostou>

## SEZNAM TABULEK

|  |    |
|--|----|
| Tab. č. 1 – Počet prodaných bytových domu v Jihomoravském kraji .....                | 29 |
| Tab. č. 2 – Podíl nabídky nových bytů dle městských částí .....                      | 30 |
| Tab. č. 3 – Podíl dispozic prodaných bytů za 1. kvartál 2017 .....                   | 30 |
| Tab. č. 4 – Užitná plocha bytových jednotek .....                                    | 36 |
| Tab. č. 5 – Výpočet ceny pozemků .....   | 40 |
| Tab. č. 6 – Výpočet ceny vodovodní přípojky .....                                    | 41 |
| Tab. č. 7 – Výpočet ceny kanalizační přípojky .....                                  | 41 |
| Tab. č. 8 – Výpočet ceny plynové přípojky .....                                      | 42 |
| Tab. č. 9 – Výpočet ceny elektro přípojky .....                                      | 43 |
| Tab. č. 10 – Výpočet ceny zastavěné plochy .....                                     | 44 |
| Tab. č. 11 – Výpočet celkové ceny venkovních úprav .....                             | 44 |
| Tab. č. 12 – Výpočet indexu trhu .....   | 45 |
| Tab. č. 13 – Výpočet indexu polohy .....   | 46 |
| Tab. č. 14 – Výpočet ceny bytového domu nákladovou metodou .....                     | 47 |
| Tab. č. 15 – Výpočet celkové ceny nákladovým způsobem .....                          | 48 |
| Tab. č. 16 - Výpočet ceny bytového domu výnosovou metodou .....                      | 48 |
| Tab. č. 17 – Stanovení ceny zjištěné kombinací nákladové a výnosové metody .....     | 49 |
| Tab. č. 18 – Stanovení obvyklého nájemného .....                                     | 50 |
| Tab. č. 19 – Porovnání testového kritéria s kritickou hodnotou .....                 | 52 |
| Tab. č. 20 – Určení obvyklé ceny bytového domu výnosovou metodou .....               | 52 |
| Tab. č. 21 – Stanovení obvyklé ceny bytového domu .....                              | 53 |
| Tab. č. 22 – Porovnání testového kritéria s kritickou hodnotou .....                 | 54 |
| Tab. č. 23 – Porovnání nabídek hypotečních úvěrů .....                               | 56 |
| Tab. č. 24 – Výpočet nákladů pro jednotlivé varianty .....                           | 58 |
| Tab. č. 25 – Stanovení výnosů a nákladů dlouhodobé investice .....                   | 58 |
| Tab. č. 26 – Výběr způsobu financování dlouhodobé investice .....                    | 59 |
| Tab. č. 27 – Stanovení obvyklé ceny vybrané bytové jednotky .....                    | 60 |
| Tab. č. 28 – Porovnání testového kritéria s kritickou hodnotou .....                 | 62 |
| Tab. č. 29 – Stanovení výnosů a nákladů krátkodobé investice .....                   | 63 |
| Tab. č. 30 – Výběr způsobu financování krátkodobé investice .....                    | 63 |
| Tab. č. 31 – Porovnání jednotlivých variant na základě celkového hrubého zisku ..... | 65 |

## SEZNAM OBRÁZKŮ

|   |    |
|---|----|
| Obr. č. 1 - Poloha městské části Řečkovice-Mokrá Hora.....                | 26 |
| Obr. č. 2 – Čelní pohled na vybraný bytový dům.....                       | 35 |
| Obr. č. 3 – Pohled z 2.NP bytového domu na okolní zástavbu .....          | 37 |
| Obr. č. 4 – Výřez z územního plánu s vyznačenou oblastí Duhová pole ..... | 38 |
| Obr. č. 5 – Výřez z legendy k územnímu plánu .....                        | 39 |

## SEZNAM GRAFŮ

|  |    |
|--|----|
| Graf č. 1 – Průměrné nabídkové ceny bytů v Brně.....             | 31 |
| Graf č. 2 – Vývoj počtu nově sjednaných hypotečních úvěru .....  | 32 |
| Graf č. 3 – Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěru ..... | 32 |